

UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian i opis wprowadzanych regulacji

Projekt rozporządzenia stanowi wykonanie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 13m ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), zwanej dalej „upzp”.

W projekcie uregulowano charakterystykę stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny oraz wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, a także sposób:

- 1) obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych;
- 2) tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych;
- 3) przygotowania projektu planu ogólnego;
- 4) stosowania oznaczeń, nazewnictwa i standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych;
- 5) dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego;
- 6) wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego.

II. Szczegółowy opis wprowadzanych regulacji

1. Charakterystyka stref planistycznych

Pod pojęciem charakterystyki stref planistycznych rozumie się określone w załączniku nr 1 do rozporządzenia cechy opisujące każdą strefę planistyczną, do których zalicza się profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy), wartość wskaźnika korelacji chłonności zabudowy i intensywności zabudowy oraz wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Gminy będą miały możliwość modyfikacji ostatniego z wymienionych parametrów, i to tylko w zakresie jego zaostżenia. Określając profil funkcjonalny stref planistycznych gminy będą musiały uwzględnić funkcje terenów określonych w profilu podstawowym każdej strefy oraz będą mogły uwzględnić funkcje terenów określonych w profilu dodatkowym. Tylko funkcje terenów wskazane w profilu funkcjonalnym strefy będą mogły być wyznaczane w planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy. Ustalenie sztywnych ram dotyczących funkcji terenów mieszczących się w poszczególnych strefach umożliwi integrację danych przestrzennych dotyczących stref wyznaczonych we wszystkich gminach i pozwoli w łatwy sposób uzyskać informację o potencjale inwestycyjnym danego obszaru w zakresie jego funkcji.

Przygotowując profil funkcjonalny każdej strefy posługiwano się pojęciami związanymi z dopuszczalnym nazewnictwem klas przeznaczenia terenu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). Wskazane w ramach profilu funkcjonalnego klasy przeznaczenia terenu należy interpretować literalnie jako tak samo nazwane tereny w planie miejscowym lub jako tereny

mieszczące się w tej samej klasie, ale opisane na poziomach klasyfikacji odpowiadających większej szczegółowości. Przykładowo, jeżeli w profilu funkcjonalnym wymieniona została klasa przeznaczenia terenu – teren produkcji, oznacza to, że w danej strefie możliwe jest wyznaczenie terenu produkcji, ale także m.in. terenu składów i magazynów, terenu produkcji przemysłowej czy terenu elektrowni wiatrowej.

W ramach każdej strefy dopuszczono wyznaczenie terenów związanych z ich bieżącą obsługą w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej o powierzchni do 5000 m². Pozwoli to na realizację małych obiektów infrastruktury jako urządzeń współtowarzyszących podstawowym formom zagospodarowania i niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania systemów infrastrukturalnych, których stanowią część. Rozwiązanie to jest spójne z art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 733), który jednoznacznie wskazuje, że planowanie przestrzenne nie może prowadzić do blokowania rozwoju inwestycji z zakresu łączności publicznej. Ograniczenie powierzchni terenów infrastruktury do 5000 m². spowoduje, że inwestycje infrastrukturalne o dużej powierzchni, w tym szczególnie istotne inwestycje o znaczeniu ponadlokalnym, będą musiały zostać ujęte w ramach dedykowanych im stref infrastrukturalnych. Zapobiegnie to powstawaniu konfliktów przestrzennych związanych z funkcjonowaniem dużych inwestycji infrastrukturalnych.

W trakcie opracowywania ram do wyznaczania profilu funkcjonalnego każdej strefy kierowano się światowymi trendami w urbanistyce, czyli odejściem od typowego dla modernizmu wyraźnego oddzielenia funkcji w przestrzeni miasta. Poprzez zaproponowane rozwiązanie dopuszczono mieszanie się niekonfliktujących ze sobą funkcji w ramach struktur wielofunkcyjnych. Z uwagi na kolidowanie ze sobą działalności rolniczej i zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z rolnictwem, w profilach funkcjonalnych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz stref z zabudową zagrodową dokonano jasnego rozdzielenia tych funkcji. Podobną zasadą kierowano się ustalając profile funkcjonalne stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną, unikając mieszania się tych typów zabudowy w jednej przestrzeni z uwagi na konflikty przestrzenne, jakie takie sąsiedztwo zazwyczaj generuje. Wspólne występowanie terenów mieszkaniowych wielorodzinnych i jednorodzinnych w ramach strefy może nastąpić jedynie, jeżeli gmina wyznaczy strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną i świadomie wskaże w profilu dodatkowym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako dopuszczalne. Taką możliwość przewidziano na okoliczność przemyślanych rozwiązań, w których harmonijnie te 2 rodzaje zabudowy mieszkaniowej będą łączone przez odpowiednio dostosowane parametry zabudowy. Istotne znaczenie dla wydzielenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (wielorodzinną i jednorodziną) oraz zagrodową miała różna chłonność demograficzna tych rodzajów zabudowy, co wyraża inna wartość wskaźnika korelacji chłonności i intensywności zabudowy dla każdej z wymienionych stref.

Strefa usługowa została wydzielona z myślą o dużych kompleksach monofunkcyjnych związanych z realizacją usług administracji, edukacji, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, ale także usług biurowych czy kultu religijnego. Z uwagi na szczególny charakter zagospodarowania przestrzeni związanej z realizacją handlu wielkopowierzchniowego, w tym dużą terenochłonnością, wpływem na układ komunikacyjny

oraz krajobraz, dla tego rodzaju działalności wydzielono osobną strefę planistyczną, jedyną, w której możliwe będzie realizowanie tego typu inwestycji.

Obszary, które gminy będą chciały chronić przed ekspansją zabudowy, określane będą strefami otwartymi. W profilu funkcjonalnym tej strefy wskazano tereny lasów, tereny rolnictwa, tereny wód oraz tereny zieleni naturalnej. Możliwości sytuowania obiektów budowlanych będą w tej strefie bardzo ograniczone. Domyślnie w ramach tej strefy dopuszczono realizację urządzeń odnawialnych źródeł energii.

Strefy komunikacyjne przewidziano dla dużych obiektów infrastruktury komunikacyjnej, istniejących lub których lokalizacja została już ustalona przez wyznaczenie linii rozgraniczających teren inwestycji. W strefie tej znajdują się m.in. lotniska, dworce i linie kolejowe, autostrady i drogi ekspresowe. Drogi niższych klas oraz obiekty obsługujące transport w skali lokalnej należy włączać do innych stref, których obsłudze służą.

Ustalenie określonego progu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, zwanej dalej: „PBC”, w każdej strefie stanowi narzędzie do zwiększania odporności i adaptacji miast do zmian klimatu oraz służy kreowaniu bardziej przyjaznej do życia przestrzeni. Często podnoszonym problemem w związku z realizacją nowych inwestycji, zwłaszcza w zakresie przestrzeni publicznych, jest tzw. „betonoza”, czyli nadmierne zasklepienie gruntów sztucznymi powierzchniami. W związku z tym zjawiskiem tworzy się szereg sprzężeń zwrotnych, negatywnie oddziałujących na warunki topoklimatyczne i ogólne warunki życiowe w miastach. Bardzo ograniczone możliwości naturalnego retencjonowania wód opadowych krótkoterminowo prowadzą do eskalacji skutków gwałtownych opadów. W dłuższej perspektywie przyspieszony odpływ wód powoduje zmniejszenie się zasobów wodnych w zlewniach i potęgowania skali występujących susz. Ograniczenie zieleni miejskiej prowadzi do podniesienia się średnich temperatur w centrach miast, czyli tzw. miejskich wysp ciepła. Zagospodarowanie zielenią wysoką znacząco poprawia warunki topoklimatyczne, szczególnie odczuwalne w dni upalne. Potwierdzoną właściwość łagodzenia wpływu wysokich temperatur powietrza wykazano już nawet w przypadku zagospodarowania przestrzeni w postaci trawników. Szczególne warunki dotyczące PBC dotyczyć będą obszarów zabudowy śródmiejskiej, w których z uwagi na uwarunkowania wynikające z istniejącej zabudowy przepis ustawy¹ dopuszcza zmniejszenie wartości PBC wskazanych dla stref do 2/3.

Cel zróżnicowania wskaźnika korelacji chłonności i intensywności zabudowy został szerzej wyjaśniony poniżej.

2. Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych

W ramach znowelizowanego sposobu bilansowania terenów analizie podlegać będą wyłącznie tereny o funkcji mieszkaniowej zgodnie z uszczegółowioną, ubraną w formuły matematyczne metodyką obliczania chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Obie wartości wyrażone będą liczbą

¹ Art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b oraz art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. b upzp.

ludności. W przypadku chłonności będzie to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów. W przypadku zapotrzebowania będzie to liczba mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego:

a) zapotrzebowanie na nową zabudowę

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

Potrzeby mieszkaniowe obliczane będą uwzględniając:

- potrzeby obecnych mieszkańców w zakresie wzrastającego standardu mieszkaniowego wyrażonego wzrastającą powierzchnią użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca,
- potrzeby przyszłych mieszkańców wynikające ze zmian demograficznych. Sytuacja demograficzna w każdej gminie opisywana będzie w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Prognozę zmiany standardu mieszkaniowego w perspektywie kolejnych 20 lat gminy będą wykonywać samodzielnie, w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, na podstawie których ustalony zostanie trend tego standardu z 10 lat poprzedzających sporządzenie bilansu. Wyraża to następująca część wzoru:

$$2(P_0 - P_{-10})$$

gdzie P_0 oznacza obecną średnią powierzchnię użytkową mieszkań w gminie przypadającą na jednego mieszkańca, zgodną z najnowszymi danymi, a P_{-10} to średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca 10 lat wstecz względem najnowszych udostępnionych danych.

Zgodnie z powyższym prognozowana w perspektywie 20 lat średnia powierzchnia użytkowa mieszkań obliczana będzie na podstawie następującego wzoru:

$$P_0 + 2(P_0 - P_{-10})$$

Tym samym obliczenie potrzeb mieszkaniowych powinno polegać na

- obliczeniu prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań z uwzględnieniem prognozy demograficznej oraz prognozowanego standardu mieszkaniowego,
- pomniejszeniu prognozowanej liczby ludności o uzyskaną wartość.

W § 3 w ust. 4 wskazano, co rozumie się jako najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną, na których oparte mają być wyliczenia sporządzane do bilansu.

Horyzontem czasowym przyjętym dla sporządzania bilansu jest okres 20-letni od daty najnowszych udostępnianych danych. Zakłada się, że będzie to czas, kiedy możliwe będzie zweryfikowanie przyjętych do planu ogólnego założeń oraz ich aktualności.

Z uwagi na możliwe braki w danych udostępnianych przez statystykę publiczną, w § 3 w ust. 6 dodano zastrzeżenie, zgodnie z którym w przypadku ich wystąpienia w zakresie prognozowanej liczby ludności, możliwe jest wykorzystanie udostępnionych danych o obecnej liczbie ludności, powiększonych o 5%.

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca będzie mniejsza niż ta zgodna z udostępnionymi najnowszymi danymi, możliwą do wykorzystania będzie najnowsza powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca. Podobnie jeśli powierzchnia ta będzie mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest takich danych, wówczas należy przyjąć wartość przyjętego standardu 40 m² na jednego mieszkańca.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji możliwych wyników bilansu wprowadzono ust. 9, zgodnie z którym, jeżeli wartość zapotrzebowania na nową zabudowę będzie wynosiła mniej niż 1000 osób dla gminy miejskiej oraz mniej niż 500 osób dla gminy wiejskiej lub miejsko – wiejskiej, to możliwe będzie przyjęcie takich właśnie granicznych wartości.

Zgodnie z § 3 ust. 9 w przypadku szczególnych potrzeb na nową zabudowę mieszkaniową wynikających z uwarunkowań opisanych w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego przedstawione powyżej obliczenia będzie można skorygować biorąc pod uwagę te uwarunkowania.

b) suma chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie

Chłonność demograficzna² (wyrażona w liczbie mieszkańców) terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w każdej strefie będzie wypadkową intensywności zabudowy, powierzchni tych terenów oraz wartości współczynnika korelacji chłonności i intensywności zabudowy dla strefy określonej w załączniku nr 1. W toku prac analitycznych nad rozwiązaniem dostrzeżono zależność od wyżej wymienionych zmiennych. Związek między chłonnością a intensywnością i powierzchnią strefy jest naturalny. Zarówno większa intensywność, jak i większa powierzchnia strefy przekładają się na większą powierzchnię użytkową mieszkań, które można w danej strefie zlokalizować, a tym samym pomieścić większą liczbę mieszkańców. Współczynnik korelacji chłonności i intensywności zabudowy został zróżnicowany w strefach umożliwiającą lokalizację zabudowy mieszkaniowej z uwagi na odmienny charakter tychże rodzajów zabudowy i różny udział innych funkcji. Z uwagi na istotnie mniejszą średnią powierzchnię lokali mieszkalnych w zabudowie wielorodzinnej, tereny mieszkaniowe w zabudowie jednorodzinnej o tej samej sumie powierzchni użytkowej mieszkań będzie cechowała znacząco mniejsza chłonność demograficzna. W zabudowie zagrodowej, z uwagi na duży udział budynków o funkcjach niemieszkalnych, będzie to wartość jeszcze niższa, pomimo innego modelu rodziny i niższego standardu mieszkaniowego

² „Maksymalna liczba ludności, jaka może zamieszkać na danym obszarze na stałe w warunkach życia odpowiadającym aktualnym, uznawanym standardom cywilizacyjnym i mieszkaniowym” (Bilans i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, Instytut Rozwoju Miast i Regionów Warszawa-Kraków, Zeszyty Metropolitalne 2022).

rozumianego jako średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jednego mieszkańca. Z uwagi na odmienny charakter zagospodarowania stref centralnych, cechujących się ponadprzeciętnie większym udziałem zabudowy o funkcjach niemieszkalnych, na obszarach zabudowy śródmiejskiej zaproponowano obniżoną wartość tego współczynnika.

Chłonność demograficzną obliczoną dla wszystkich stref należy następnie zsumować w celu porównania z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę.

3. Sposób tworzenia katalogu stref planistycznych

W ramach katalogu stref planistycznych, którego utworzenie wynika z art. 13e ust. 2 upzp i do którego odnosi się § 4 rozporządzenia, wydzielonym strefom w planie ogólnym nadaje się unikalne oznaczenie (zgodnie ze standardami określonymi w załączniku nr 2 do rozporządzenia) oraz nazwę (zgodną z art. 13c ust. 2 upzp). Strefy w katalogu opisuje się także poprzez określenie ich profilu funkcjonalnego, składającego się z części stałej, czyli zbioru funkcji terenów wskazanych w sposób sztywny w kolumnie „profil podstawowy” w załączniku nr 1 oraz części zmiennej, czyli zbioru funkcji terenów, które gmina może, ale nie musi wskazać w profilu funkcjonalnym spośród wymienionych w kolumnie „profil dodatkowy” w tymże załączniku. Ostatnim elementem katalogu stref planistycznych jest określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy. Należy przy tym zauważyć, że w strefach tego samego rodzaju (o tej samej nazwie) w sposób indywidualny można określać profil dodatkowy oraz parametry zabudowy i zagospodarowania. Dla przykładu, w dwóch strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną można określić różne wskaźniki wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej itp. oraz wskazać różne funkcje określające profil dodatkowy w tychże strefach. Tym samym już na poziomie planu ogólnego gmina będzie miała możliwość tak nakreślać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, by wpływać na różnicowanie się charakteru powstającej zabudowy, np. jako zabudowy rezydencjonalnej czy intensywnej zabudowy szeregowej.

Dzięki powyższemu plan ogólny będzie dokumentem pozwalającym na elastyczne dopasowanie parametrów, wskaźników urbanistycznych i funkcji uzupełniających do aktualnych, lokalnych potrzeb, jednocześnie pozwalając na prostą standaryzację danych na poziomie nazw i generalnego profilu funkcjonalnego stref. Rozwiązanie to pozwoli na integrację danych przestrzennych dotyczących planów ogólnych w całym kraju, a tym samym ułatwi dostęp do szybkiej i wiarygodnej informacji przestrzennej.

4. Sposób przygotowania projektu planu ogólnego

W § 5 rozporządzenia określono, jaką formę będzie mieć projekt planu ogólnego. Zgodnie z ust. 1, projekt planu ogólnego sporządza się w formie danych przestrzennych, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ustawy. Projekt planu ogólnego jest załącznikiem do uchwały w sprawie uchwalenia planu ogólnego.

Dane przestrzenne dla planu ogólnego opisane są w art. 67a ust. 3 i 3a upzp

W ustępie 2 określono, jaką formę będzie mieć projekt planu ogólnego w przypadku sporządzania zmiany tego planu. Projekt zmiany planu ogólnego zawiera wyłącznie zmieniane, usuwane lub dodawane obiekty przestrzenne.

Załącznik do uchwały, o którym mowa w art. 67a ust. 5 upzp, zawierać będzie dane przestrzenne obejmujące wyłącznie zmienione, usunięte lub dodane obiekty przestrzenne.

W tekście uchwały w sprawie uchwalenia lub zmiany planu ogólnego nie zamieszcza się ustaleń zawartych w załącznikach do uchwały, zawierających dane przestrzenne. Jest to spowodowane koniecznością zachowania jednoznaczności ustaleń planu ogólnego. Jedynym źródłem ustaleń są dane przestrzenne. Tekst uchwały nie może zawierać żadnych dodatkowych ustaleń ani powtórzenia ustaleń wynikających z danych przestrzennych.

5. Sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych

Unifikacja oznaczeń, nazewnictwa oraz sposobu prezentacji graficznej danych przestrzennych wynika nie tylko z wymogów dotyczących kolejnych etapów cyfryzacji obszaru planowania i zagospodarowania przestrzennego. Precyzyjne wytyczne w tym zakresie umożliwiają automatyzację niektórych czynności, rozszerzoną analizę oraz ułatwiają interpretację stosowanych oznaczeń. Istotne są przede wszystkim potrzeby obywateli, którzy niezależnie od gminy czy czasu wykonywania aktów planowania przestrzennego, będą mogli w sposób prawidłowy czytać i rozumieć ustalenia. Określenie jednolitego, ustandaryzowanego sposobu wizualizacji danych przestrzennych ułatwi zapoznanie się z ustaleniami nie tylko obywateli, ale wszystkich osób zaangażowanych w procedurę planistyczną, a także proces inwestycyjno-budowlany: od organów uzgadniających, pracowników jednostek samorządu terytorialnego, architektów, rzeczoznawców majątkowych, aż po organy nadzorcze czy też sądowicze. Każde ustalenie będzie miało określoną nazwę, sposób oznaczenia graficznego, grubość linii czy też wartość kolorów w RGB. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawiera załącznik nr 2 do rozporządzenia.

6. Sposób dokumentowania prac planistycznych

Znaczenie dokumentacji prac planistycznych wynika z faktu, że to na jej podstawie organ nadzoru dokonujący oceny legalności aktu planistycznego może zbadać, czy nie doszło do istotnego naruszenia trybu jego sporządzania.

W § 7 ust. 4 projektu określono sposób prowadzenia dokumentacji. Podobnie jak w przypadku dokumentacji prac planistycznych dotyczących sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dokumentacja dla planu ogólnego prowadzona ma być w postaci elektronicznej. Zaproponowana forma zapewni możliwość uwzględnienia dokumentów cyfrowych lub cyfrowych odwzorowań dokumentów papierowych. Prowadzenie dokumentacji prac planistycznych musi uwzględniać przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164). W ust. 5 określono również, że dopuszczalne formaty plików wchodzących w skład dokumentacji muszą być

zgodne z wymienionymi w przepisach wydanych na podstawie art. 18 pkt 3 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2023 r. poz. 57, z późn. zm.). Zapewni to jednolitą formę dokumentacji planistycznej sporządzanej przez różne podmioty.

W § 7 ust. 1 wymieniono, jakie elementy powinny znaleźć się w dokumentacji prac planistycznych. Dokumentacja zawierać ma potwierdzenia kolejnych kroków podejmowanych przez urząd gminy, w tym: podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, zapewnienia możliwości składania wniosków przez społeczeństwo oraz odpowiednie organy i instytucje, uzyskania dla projektu pozytywnych opinii i uzgodnień czy przeprowadzenia konsultacji publicznych. W projekcie rozporządzenia uwzględniono przepisy upzp.

W § 7 ust. 1 pkt 14 określono konieczność załączenia do dokumentacji prac planistycznych wszystkich danych przestrzennych utworzonych dla projektu planu ogólnego, o których mowa w art. 67c ust.1 upzp. Jest to wynikiem zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związanych z trwającym procesem cyfryzacji planowania przestrzennego i konieczności doprecyzowania sposobu dokumentowania spełnienia wymogów określonych w art. 67c ust. 1 upzp. W przypadku wyznaczania w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy – do danych przestrzennych, o których mowa w tym punkcie, zalicza się także dane dokumentujące wykonanie czynności opisanych w rozporządzeniu w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z pkt 13 w dokumentacji musi się znaleźć uzasadnienie planu ogólnego, o którym mowa w art. 13h upzp. Uzasadnienie jest wyjaśnieniem przyjętych w planie rozwiązań oraz przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref w oparciu o sporządzony bilans mieszkaniowy, a także możliwości i potrzeby rozwojowe gminy.

Zgodnie z pkt 8 do dokumentacji dołączyć należy prognozę oddziaływania na środowisko lub dokumenty potwierdzające zgodę na odstąpienie od jej sporządzania.

W pkt 1–5 określono konieczność załączenia uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz dowody umożliwienia składania wniosków przez społeczeństwo oraz organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego. Wykaz wniosków, o których mowa w pkt 5, zawierać będzie informację o propozycji ich rozpatrzenia oraz uzasadnienie w przypadku nieuwzględnienia wniosku, zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia. Ma to zapewnić poprawę czytelności dokumentacji planistycznej – w jednym miejscu będzie informacja o złożonym wniosku oraz o sposobie jego rozpatrzenia.

Pkt 6 i 7 dotyczą potwierdzenia wystąpienia o opinie i uzgodnienia do odpowiednich organów i instytucji oraz uwzględnienia uzyskanych stanowisk w wykazie, którego wzór również jest umieszczony w załączniku do rozporządzenia.

Kolejnym elementem dokumentacji prac planistycznych (pkt 9–11) są dowody przeprowadzenia konsultacji społecznych oraz raport z ich przeprowadzenia, który zawierał będzie również wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia oraz

uzasadnieniem. Podobnie jak w przypadku wykazu wniosków, zapewni to czytelność dokumentacji.

Zgodnie z pkt 11 do dokumentacji dołączyć należy dowody udostępnienia planu ogólnego w rejestrze urbanistycznym.

Ostatnim elementem dokumentacji jest lista osób, które sporządziły projekt planu ogólnego wraz z podaniem informacji o spełnieniu warunków, o których mowa w art. 5 upzp. W ust. 2 i 3 określono, jaką formę powinny mieć ogłoszenia i zawiadomienia, stosowane w trakcie prowadzenia procedury planistycznej.

7. Sposób wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego gminy

Aby zoptymalizować i ujednoczyć sposób wydawanie wypisu i wyrysu z planu ogólnego gminy, w § 8 precyzyjnie wskazano sposób przygotowania tego dokumentu. Wypis będzie zatem dotyczył wyłącznie tych obiektów przestrzennych, które znajdują się w granicach terenu objętego wnioskiem. Oprócz wskazania obiektów przestrzennych takich jak obligatoryjne strefy planistyczne czy fakultatywne obszary zabudowy śródmiejskiej, obszary uzupełnienia zabudowy czy też obszary obowiązywania standardów dostępności infrastruktury społecznej, należy także przedstawić atrybuty zawierające opis. Z kolei wyrys z planu ogólnego oprócz tytułu, skali, informacji o układzie współrzędnych, kierunku północy i legendy, zawierać będzie także prezentację graficzną danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego. Wszystkie te elementy będą pokazane razem z granicą terenu objętego wyrysem. Wydanie wyrysu może obejmować prezentację graficzną granic i numerów działek ewidencyjnych. Biorąc pod uwagę potrzebę cyfryzacji i coraz bardziej powszechne wykorzystanie systemów informacji przestrzennej wskazano, że załącznikiem do wypisu i wyrysu mogą być aktualne dane przestrzenne dotyczące planu ogólnego. Załącznik ten będzie wykonywany wyłącznie w przypadku, gdy wnioskodawca określi taką potrzebę.

Zgodnie z przepisem § 8 ust. 3 wypis i wyrys wydaje się w postaci elektronicznej, z możliwością wydania dokumentu w postaci papierowej, gdy wynikać to będzie z treści wniosku.

8. Przepisy przejściowe

Ponieważ osiągnięcie pełnej funkcjonalności Rejestru Urbanistycznego zaplanowane jest na początek 2026 r., w § 9 zawarto przepisy przejściowe, zgodnie z którym do końca 2025 r. dowody udostępnienia, będące elementem dokumentacji prac planistycznych, mogą pochodzić ze strony podmiotowej gminy w Biuletynie Informacji Publicznej oraz z udostępnienia projektu w siedzibie urzędu gminy. W analogiczny sposób w ogłoszeniach o rozpoczęciu konsultacji społecznych do czasu utworzenia Rejestru Urbanistycznego podaje się link do strony BIP, na której zamieszczony jest projekt planu.

III. Pozostałe informacje

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348), projekt rozporządzenia został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt rozporządzenia nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt rozporządzenia nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt rozporządzenia wpłynie pozytywnie na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie rozporządzenia.