

DOI: 10.21005/pif.2023.55.C-02

GENERAL PLAN AND LOCAL SPACIAL DEVELOPMENT PLAN IN THE LIGHT OF THE AMANDED TO THE POLISH ACT ON PLANNING AND SPATIAL DEVELOPMENT

PLAN OGÓLNY I MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ŚWIETLE NOWELIZACJI POLSKIEJ USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Szymon Pelczar

Mgr inż.

Author's Orcid number: 0009-0004-8834-6440

Valorem Energies Poland

ABSTRACT

This article focuses on the amendments to the Act on Spatial Planning and Development introduced by the amendment of this normative act. The features of the new planning document, which will be a general plan, were indicated, while defining the scope of its regulation. The role of the local spatial development plan resulting from the amendment to the Act and the space regulated by this act of local law were also presented. Changes concerning the decision on setting development conditions were also indicated and transitional provisions were outlined.

Key words: general plan; local plan; planning procedure; spatial planning.

STRESZCZENIE

Niniejszy artykuł skupia się na zmianach w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych wprowadzonych przez nowelizację tego aktu normatywnego. Wskazano cechy nowego dokumentu planistycznego, jakim będzie plan ogólny określając jednocześnie zakres jego regulacji. Przedstawiona została także rola miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikająca z nowelizacji ustawy oraz przestrzeń regulowana przez ten akt prawa lokalnego. Wskazano także zmiany dotyczące decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i nakreślono przepisy przejściowe.

Słowa kluczowe: plan miejscowy; plan ogólny; planowanie przestrzenne; procedura planistyczna.

1. INTRODUCTION

The shape of spatial planning in Poland is created by the provisions of the Act on Spatial Planning and Development. It contains principles influencing spatial policy implemented through local government units, as well as government administration bodies (Wierzbicki et al. 2018). The indicated planning independence (i.e. the possibility of influencing the shape of space and its development) of administrative units, such as m.in communes, can be referred to as planning authority (Jagoda 2017). So far, the planning authority of municipal authorities has been expressed through the possibility of shaping spatial policy by means of two specific documents. The first of them was a study of conditions and directions of spatial development defining the methods of destination, as well as the principles of land development within the administrative boundaries of municipalities. The second is the local spatial development plan, which, unlike the study of conditions, is an act of local law and determines the specific purpose of the areas, defines the manner of their development and development (Prus B. 2012).

In March 2023, the parliament received a government bill to amend the Act on planning and spatial development. . Despite the fact that the Act of 27 March 2003 on spatial planning and development (Journal of Laws of 2023, item 977 consolidated text), hereinafter referred to as: the amended act, has been subject to many amendments (68 amending acts), its amendments have never for 20 years concerned such fundamental issues as the establishment of local plans or the replacement of a planning document, which is a study for another document. Despite turbulent legislative work and various opinions from representatives of the urban planning community and spatial planners, it was adopted in a "revolutionary" (taking into account the scope of changes) shape. The President of the Republic of Poland signed the act in July 2023, and according to the information contained in the list of the Government Legislation Centre, it is expected to be announced no later than August 24 (RCL 2023).

It is not the purpose of this article to assess the changes introduced by the Act of 7 July 2023 amending the Act on Spatial Planning and Development and Certain Other Acts, pending publication. On the other hand, there is a need to describe the introduced changes, and in particular the legal space, which is defined in a new planning document replacing the existing studies of conditions and directions of spatial development of the commune, which is the general plan of the commune. Due to the important role played by local plans in spatial planning, which is also the subject of the amendment of spatial planning, it is also necessary to systematize the provisions that relate to them.

2. RESEARCH AIM

The purpose of the article is to outline and systematize the provisions that will come into force after the announcement of the Act amending the Act on Spatial Planning and Development and certain other acts (some of changes enter into force after 30-day vacation legis, the rest from January 2025 and January 2026). An attempt was made to indicate and describe the nature of the new act of local law, replacing the study of conditions and directions of spatial development of the commune, i.e. the general plan of the commune. A similar objective was adopted for the description of changes in local spatial development plans. Another objective of this article, distinguished in the context of the systematization of legal regulations, was to clearly approach the planning procedure concerning the indicated planning documents in a way that allows showing its individual stages. The aim of the work indicated in the article was also to define the provisions relating to the decision on development conditions (as one of the most important administrative instruments in the context of investment) and to indicate transitional provisions that relate to general plans, local plans and decisions on development conditions.

3. MATERIAL

In order to achieve the assumed research objective, the provisions of the Act of 7 July 2023 amending the Act on Spatial Planning and Development and certain other acts, finally determined after considering the Senate's amendments and submitted to the President of the Republic of Poland for signature, were used. For the purposes of research on legal changes, the indicated text has been consolidated to a uniform text in relation to the Act of 27 March 2003 on spatial planning and development (Journal of Laws of 2023, item 977, consolidated text).

In order to properly analyse the changes in shaping spatial planning, other normative acts to which the amended amendment refers were also used. These normative acts are: Construction Law (Act on the Protection of Monuments and Care of Monuments; Environmental Protection Law; Act on Municipal Self-Government; Act on renewable energy sources; Act on the protection of agricultural and forest land; the Act on the provision of information on the environment and its protection, public participation in environmental protection and on environmental impact assessments together with the implementing act to this Act, i.e. the Regulation of the Council of Ministers on projects that may have a significant impact on the environment, customarily referred to as the EIA Regulation.

For the purposes of the article, an amended act is referred to as an amended act (Act of 2003), while a law introducing legal changes (Act of 2023) is referred to as an amending act (or: the act). If the name of the normative act is not given next to the amended law, then by implication it is the amending law (this notation was used for the clarity of the article).

4. RESEARCH PROBLEM

4.1. General plan in the light of amended act

The general plan as a new planning document introduced into the Polish spatial planning system as a result of the amendment to the Act will replace the study of conditions and directions of spatial development of the commune. Unlike the study, the general plan will be an act of local law. The discussed document will be adopted for the entire area of the administrative unit, which is the municipality. It should be noted that the provisions of the general plan will not cover closed areas other than those through which railway lines run (Article 1(12) within the scope of Article 13a(1) of the amended Act). The closed areas themselves will be taken into account in the provisions of the general plan as a factor in the conditions for the development of the commune (Article 1(12) in the scope of Article 13b(3)(l) of the amended Act).

According to the amendment to the Act, the general plan must specify planning zones and municipal urban planning standards. Optionally, however, the discussed act of local law may specify areas for supplementing buildings, as well as areas of downtown development. It should be emphasized that the general plan, to the extent that it determines: planning zones, municipal urban planning standards and downtown development areas, is the legal basis for issuing a decision on building and land development conditions ("WZiZT", i.e. a zoning decision and a decision on determining the location of a public purpose investment). In the indicated scope, it is also taken into account when drawing up local spatial development plans. The possibility of obtaining a zoning decision will also be possible if the general plan includes areas for building supplementation. In the form introduced by the amendment, the general plan will not constitute a legal basis in the case of decisions other than those indicated earlier, as well as in the scope of objection by the architectural and construction administration body (when the execution of construction works that do not require obtaining a building permit, but require notification, violates the provisions of local law acts, in accordance with Article 30 paragraph 6 of the Construction Law). In addition, the indicated administration body, on the basis of the introduced regulations, will not check the compliance of the land development project (or area) or the architectural and construction project with the provisions of the general plan.

The summary information in the paragraph above is contained in the form of a table 1.

Tab. 1. General plan. Basic information Source: Own elaboration based on the draft law of 7 July. Source: Own elaboration on the basis of the Act of 7 July 2023

Zones defined by the general plan	
Mandatory zones	Optional zones
Planning zones	Areas of building replenishment
Municipal urban planning standards	Downtown development areas
The scope of the general plan, in which it constitutes the legal basis for individual activities	
Activity	Extent to which the general plan provides a legal basis
Issuance of zoning decisions	Planning zones, municipal urban standards, areas of building supplementation, downtown development areas
Issuance of the public investment decision	Planning zones, municipal urban standards, downtown development areas
To be taken into account when drawing up MPZP	Planning zones, municipal urban standards, downtown development areas
Activities for which the general plan does not constitute a legal basis:	
Decisions other than those previously presented	
Objection of the aab body to the construction of buildings covered by the procedure for notification of construction works (no possibility to raise objections in the event of non-compliance of the construction with the general plan)	
Checking the compliance of the land development project (or area) and the architectural and construction project with the general plan	

The provisions of the general plan are to be influenced by the conditions of the spatial development of the commune. According to the amended Act, these are in particular (Article 1(12) within the scope of Article 13b of the amended Act):

- spatial policy of the commune (defined in the commune's development strategy or supra-local development strategy);
- establishing a voivodship development plan;
- forms of nature protection with buffer zones;
- areas of particular flood risk, levees (including adjacent zones around the embankment, the boundary of which runs at a distance of 50 m from the foot of the embankment);
- areas of drained land;
- areas threatened by mass movements;
- areas where mass movements occur;
- protection zones of water intakes (surface and ground);
- protection areas for inland waters;
- mining areas and areas;
- protective pillars within mining areas;
- documented mineral deposits;
- underground CO₂ storage complexes;
- underground tankless substance storage;
- spa areas together with spa protection areas;
- monuments covered by forms of monument protection (entered in the register of monuments or on the List of Heritage Treasures, recognized as a historical monument, created cultural parks);
- monuments included in the provincial or municipal register of monuments;

- goods of contemporary culture;
- areas of extermination monuments;
- closed areas and their protection zones;
- areas of limited use;
- areas requiring transformation, rehabilitation, reclamation or remediation, as well as degraded areas and revitalization areas;
- quiet areas (within and outside agglomerations);
- agricultural land being agricultural areas of classes I to III;
- forest land;
- establishments with an increased and high risk of major industrial accidents;
- coastal and technical belt areas;
- the location of existing social, transport and technical infrastructure facilities, as well as the location of the planned facilities constituting the indicated infrastructure (including the applicable restrictions on development);
- recommendations and conclusions that were included in the landscape audit, as well as priority landscapes;
- ecophysiological elaboration (characterizing individual natural elements);
- demand for new housing.

In the general plan, 13 planning zones can be designated, reflecting the conditions of spatial development. These zones are listed in table 2.

Tab. 2. Planning zones that can be designated in the general plan.
Source: Own elaboration on the basis of the Act of 7 July 2023

l.p.	Planning zone
1	Multifunctional zone with multi-family housing
2	Multifunctional zone with single-family housing
3	Multifunctional zone with farm buildings
4	Service zone
5	Large-format retail zone
6	Economic zone
7	Agricultural production zone
8	Infrastructure zone
9	Green and recreation zone
10	Cemeteries Zone
11	Mining zone
12	Open zone
13	Communication zone

The amendment to the Act requires that when designating multifunctional zones with multi-family housing, single-family housing and economic development, the areas for which the provisions of the applicable local plans enable the implementation of the residential function, as well as areas of supplementation of buildings occurring as part of existing development, should be taken into ac-

count in the first place. The provisions of the amended Act relating to the three indicated zones should be emphasised (Article 1(12) in the scope of Article 13d(2) and (3) of the amended Act). Well, the total sum of absorption of undeveloped areas in these planning zones distinguished in the entire municipality (including gaps in existing buildings) must be within the range of 70% to 130% of the value of demand for new housing development in the municipality. If, on the other hand, the sum of the absorption capacity of undeveloped areas (including gaps in existing buildings) is greater than 130% of the value of demand for new development in the municipality in areas for which the provisions of the applicable local plans allow the implementation of a residential function (as well as areas of building supplementation occurring within the already existing buildings), then the three planning zones indicated are determined only in these areas. In this case, it was forbidden to designate these zones in other areas of the municipality. The diagram of the designation of the three indicated planning zones is contained in the diagram (fig. 1).

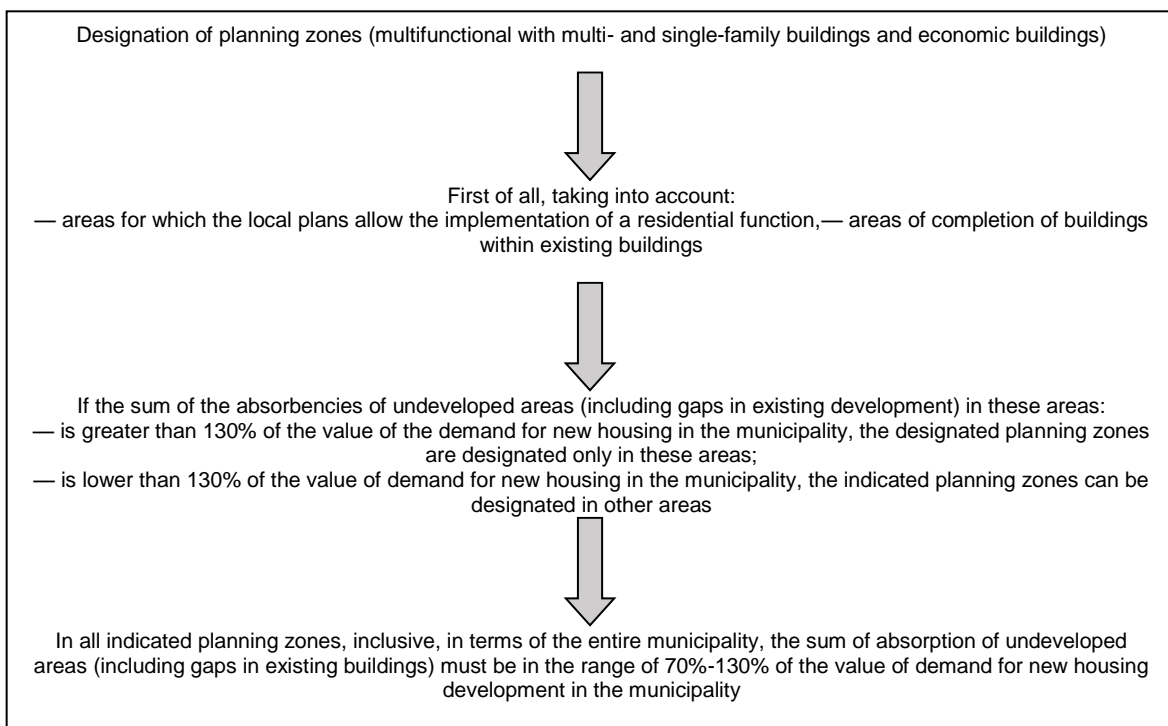


Fig. 1. The way of designation of selected planning zones. Source: Own elaboration on the basis of the Act of 7 July 2023

Turning to municipal urban planning standards, which, like planning zones, must be mandatorily specified in the general plan, according to the amendment to the Act, these are planning standards covering the municipal catalogue of planning zones. They may also include municipal standards for the accessibility of social infrastructure.

The municipal catalogue of planning zones should include (Article 1(12) within the scope of Article 13e(2) of the amended Act):

- the functional profile of planning zones, the value of the maximum above-ground building intensity, the maximum building height and the maximum share of building area for planning zones marked in Table 2 as 1-7;
- the value of the minimum proportion of biologically active area in zones marked as 1-10 in Table 2; the size of this indicator is to be determined by the Minister of Infrastructure by way of a regulation.

In addition, the catalogue in question may specify:

- maximum above-ground building intensity, maximum building height or maximum proportion of building area (only for planning zones numbered 8-10 in table ());
- maximum above-ground building intensity, maximum building height, maximum proportion of area, building area or minimum proportion of biologically active area (for planning zones numbered 11-13 in table 2)

Municipal standards for the accessibility of social infrastructure are to include rules conducive to accessibility to primary schools and public green areas (Article 1(12) in the scope of Article 13f of the amended Act). According to the Act, providing access to a primary school is expressed as the location of a cadastral plot at up to 1.5 km in cities and up to 3.0 km outside cities. These distances are to be determined as the length of the access route along the public pedestrian route from the border of the cadastral plot to the primary school building. On the other hand, access to public green areas was defined by the legislator as the location of plot at up to 1,5 km in the case of public green areas with an area of more than 3,0 ha or 3,0 km from such areas with an area of more than 20 ha. This distance, as in the case of the accessibility index to the primary school, is calculated as the access route from the border of the cadastral plot to the border of the green area (public route). Distances constituting specific indicators of infrastructure accessibility indicated earlier may adopt different values within the framework of municipal standards of accessibility of social infrastructure. Similarly, the areas of public green areas may be different (but not lower than 50% of the area indicated in the Act). In addition, accessibility standards may specify the rules for ensuring access to other facilities that make up the social structure, e.g.: crèches, community centers, libraries, bus stops, police stations (Article 13e paragraph 7 point 3 of amended act (2003)). Accessibility standards for social infrastructure may apply to parts of the municipality's area, as well as specify various accessibility parameters for individual, separated areas within the administrative boundaries of the commune.

The definition in the general plan of the municipality of standards for the accessibility of social infrastructure entails effects on local plans adopted on the basis of the general plan. According to the amendment to the Act, in the case of setting municipal standards for the availability of social infrastructure in the local plan, it will be possible to designate areas with a residential function only if each of the plots in the area with such a function meets the discussed standards. The same applies in the case of issuing a decision on development conditions, which (in the case of setting accessibility standards) can be issued only if each of the cadastral plots covered by the investment meets the requirements of accessibility indicators.

The draft general plan is to be prepared together with its justification, which is to consist of a text and graphic part. The indicated text part is intended to explain the reasons for the designation of planning zones and the area of supplementing buildings or downtown development areas, establishing municipal urban planning standards, as well as explaining how to consider the conditions resulting from the spatial development of the commune.

Another important area resulting from the amendment to the Act is the course of the planning procedure aimed at adopting a general plan. First, the municipal council adopts a resolution on proceeding with the preparation of a general plan. This resolution may be adopted on the initiative of the municipal council, at the request of the competent executive authority (head of the commune, mayor or president of the city). The third option is to adopt this resolution as a result of a notification as part of a citizens' resolution initiative. In the case of a resolution initiative, the group of residents with active electoral rights should comprise:

- 100 people in a municipality up to 5 000 inhabitants;
- 200 people in the municipality up to 20 000 inhabitants;
- 300 people in a municipality with more than 20,000 inhabitants.

After the municipal council adopts a resolution to proceed with the preparation of the general plan, the relevant executive authority announces the adoption of the resolution, at the same time specifying the methods and place of submitting applications to the draft general plan, and sets a deadline for their submission of a minimum of 21 days. The head of the commune (mayor or president of the city) then notifies the institutions and bodies giving opinions and agreeing on the draft general plan,

also specifying the deadline for submitting applications to the draft of the discussed local law act (not shorter than 21 days). After the adoption of the said resolution, the executive authority prepares a draft general plan together with its justification and environmental impact forecast (if required), and then makes the draft plan (with justification) and the environmental impact forecast available in the Register. Subsequently, the head of the commune (mayor or president of a town) applies to the bodies and institutions giving opinions in order to obtain an opinion on the draft general plan, and also agrees on the draft general plan with the competent authorities. After this process, the executive authority introduces changes to the draft plan resulting from the opinions obtained as well as the agreements made. The next step is to make the draft general plan available in the Register and announces the start of a public consultation, after which changes may be made to the draft plan. Subsequently, the necessary steps related to the procedure of giving opinions and reconciliations with the competent institutions and bodies are to be renewed. The last step is to present a draft general plan to the municipal council, including a report summarizing the course of public consultations. The municipal council may, at this stage, decide that changes to the draft general plan need to be made. In such a situation, activities related to making the draft Plan available in the Register, obtaining arrangements and changes made to the draft plan resulting from them and the final presentation of the draft general plan to the municipal council are repeated. Then the municipal council adopts a resolution on the adoption of the general plan, which is then presented by the executive authority to the voivode to verify its compliance with the law. The voivode may state that the general plan prevents the implementation of public purpose investments of supra-local importance (i.e., e.g., national, voivodship), which have been specified in the spatial development plan of the voivodship. It then calls on the municipal council to adopt or amend the general plan within a specified period. If the municipal council does not undertake this action, then the voivode will draw up a local plan (or its amendment) for the area neglected by the commune council and issue a substitute ordinance. In this case, the costs of drawing up a local plan are borne from the municipal budget. The described planning procedure is included in a schematic manner in the following section (Fig. 2).

4.2. Local spatial development plan in the light of amended act

The nature, function and features of the local spatial development plan as an act of local law in the light of the amendment to the Act in question have not been fundamentally changed. This document is still to be drawn up to determine and categorize the purpose of specific areas within the administrative boundaries of the municipality. It is also to determine the permissible methods of their development and development (in accordance with Article 14(1) of the amended Act).

The adoption by the municipal council of a resolution on proceeding with the preparation of a local plan may take place as a result of the same actions as in the case of a general plan, i.e. on its own initiative, at the request of the head of the commune (mayor or president of the city), or as a result of a notification as part of a citizens' legislative initiative. However, before adopting such a resolution by the municipal council, the executive authority is obliged to carry out an analysis that concerns the legitimacy of proceeding with the preparation of the act of local law in question.

An important change concerning the provisions of the local plan specifying the change in land use in relation to renewable energy installations was introduced in accordance with Article 1(14)(c) within the scope of Article 14(6a)(2) of the amended Act. According to this, the area where RES installations are to be located on the ground:

- on agricultural land of classes I to III and forest land;
- on Class IV agricultural land (if the installed capacity exceeds 150 kW or the installation is used only to generate electricity in the case of economic activity);
- on other land, if the installed electrical capacity is higher than 1 MW

must be covered by a local spatial development plan. Therefore, the legislator introduces a formal provision under which, as a rule, large-scale installations of renewable energy sources may be implemented only on the basis of a local spatial development plan.

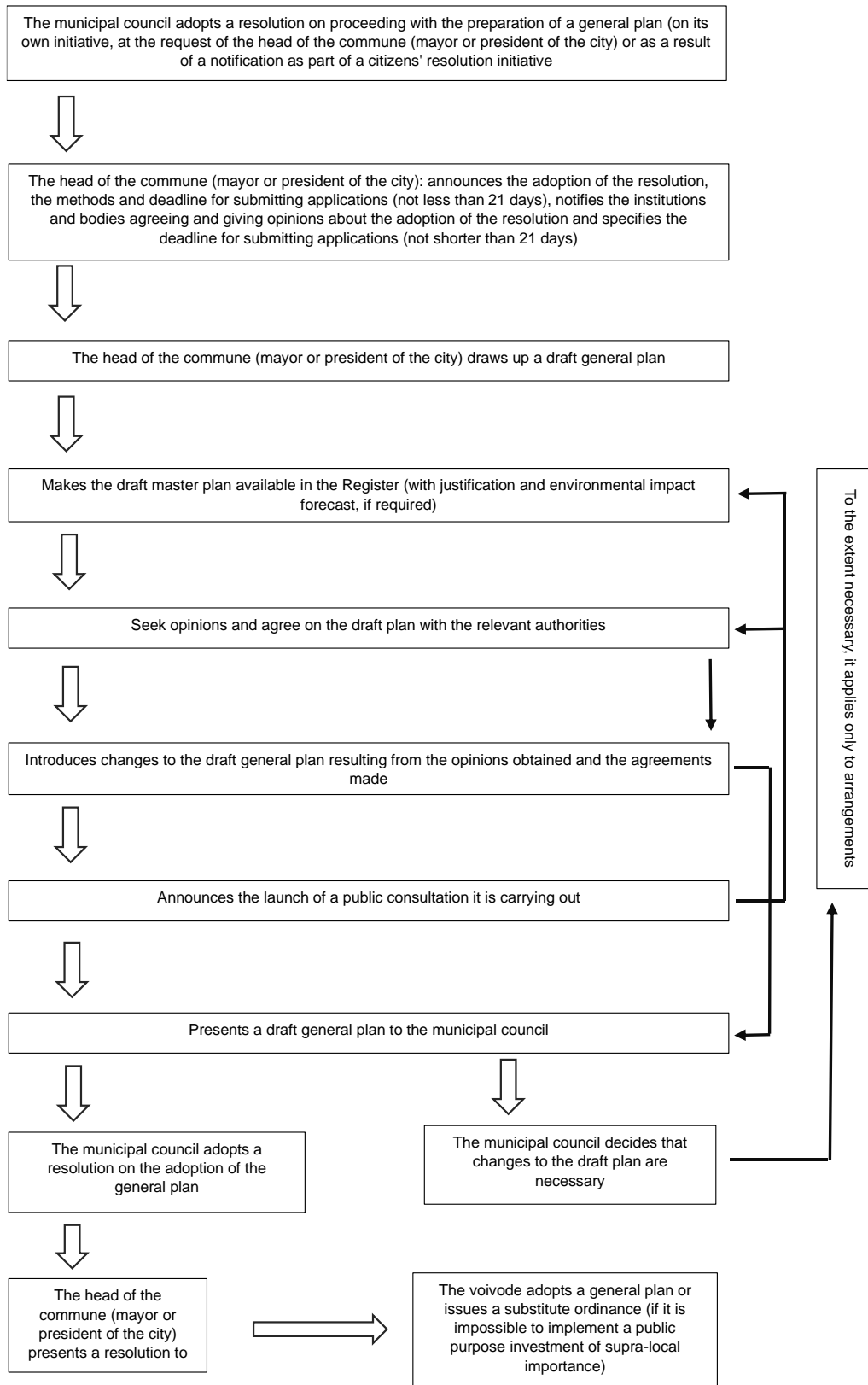


Fig. 2. Simplified scheme of the planning procedure for the general plan. Source: Own elaboration on the basis of the Act of 7 July 2023

The draft local plan, like the draft general plan, is drawn up by the competent executive authority. Justification to the local plan of the manner in which the requirements resulting from, incl. the requirements of maintaining spatial order, the needs of sustainable development, the requirements for the protection of cultural goods, the protection of the current method of development (the scope of Article 1(2)-(4) of the amended Act), resulting from the analysis of the validity of the general plan, as well as the impact that the planning procedure and the adoption of the local plan will have on the municipal budget (and public finances) will be implemented.

The Act indicates the obligatory elements of the local plan that it should specify. In addition to the principles and conditions that until the amendment were specified in the amended Act (i.e., incl. the use of land with demarcation lines, the principles of protection of spatial order, environment, nature, landscape, cultural goods, rules for consolidation and division of land properties), the wording of Article 16(2)(6) of the amended Act has been changed, which indicates that the discussed act of local law also specifies principles of building development and land development indicators, maximum and minimum above-ground building intensity, minimum share of biologically active area, maximum share of building area, maximum building height, minimum number and method of implementation of parking spaces, including parking spaces for vehicles equipped with a parking card, as well as building lines and dimensions of objects (Article 1(15)(b) of the Amending Act with regard to Article 16(2)(6)). Depending on the needs, the local plan may specify the boundaries of certain areas (e.g. requiring reclamation or deployment of public purpose investments) and the minimum area of plots created as a result of geodetic separation. These are the elements contained in Article 15(3) of the amended Act. It should be pointed out that the amending Act repeals points 3a (the previous shape of spatial management in relation to RES installations) and 4 (approach to large-format retail facilities, to which the new wording of the scope of Article 15(2a) of the amended Act resulting from Article 1(15)(c) of the amending Act is to apply).

The planning procedure, which begins when the municipal council adopts a resolution on proceeding with the preparation of a local plan, at the next stage involves the announcement by the relevant executive authority of the fact of adopting the resolution, specifying at the same time the place and deadline for submitting applications to the draft plan (not shorter than 21 days). Then it notifies the authorities and institutions giving opinions and agrees, setting a deadline for submitting applications (in this case also amounting to not less than 21 days). Then, a draft of the discussed local law act is prepared together with justification, as well as an environmental impact forecast, if required. The next action taken by the head of the commune (mayor or president of the city) is to apply for opinions and arrangements, and finally to introduce changes to the draft local plan resulting from the opinions obtained and the arrangements made. After making the draft local plan available in the register, the executive authority announces the start of public consultations, which it then conducts. Changes introduced in the draft plan as a result of public consultations result in the need to renew: make the draft available in the register, make arrangements and introduce changes to the project resulting from them. If, on the other hand, as a result of public consultations, changes have been made to the draft act in question regarding the possibility of enabling projects that may have a significant impact on the environment, then the draft plan with amendments is made available in the Register again, reconciles and introduces changes to the draft resulting from the arrangements made. The next step is to present the draft local plan to the municipal council, which may determine the need to make changes to the project. In this case, the procedure for giving opinions and conducting arrangements with the competent authorities and institutions takes place again. The culmination of the entire planning procedure is the resolution of the municipal council on the adoption of the local plan, preceded by a prior declaration of compliance with the general plan. In this form, the head of the commune (mayor or president of the city) presents a resolution to the voivode, who assesses its compliance with legal regulations. The diagram of the planning procedure consisting in the adoption of a local plan is given in the next illustration (Fig. 3).

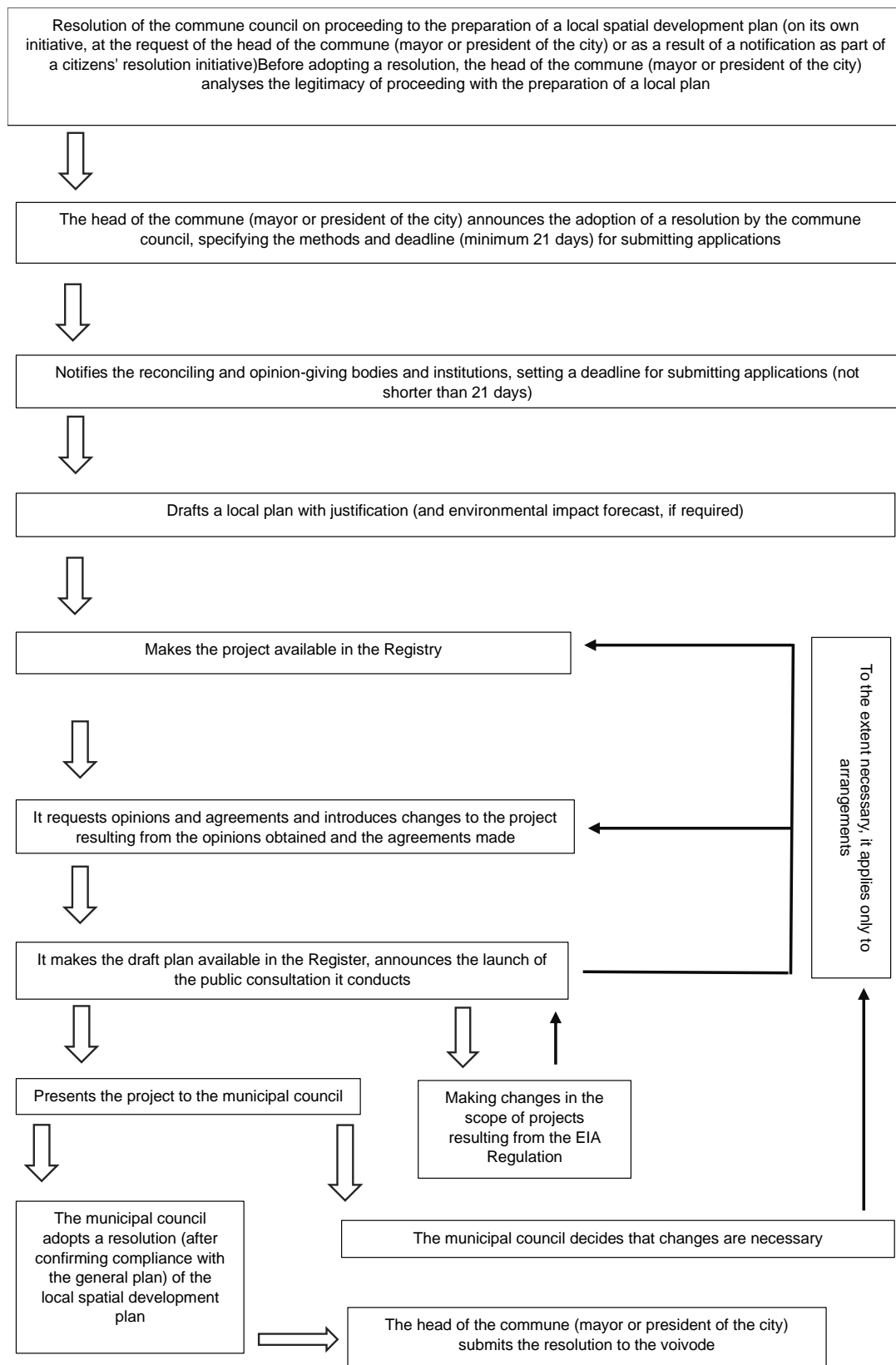


Fig. 3. Simplified scheme of the planning procedure for the local plan. Source: Own elaboration on the basis of the Act of 7 July 2023

The amended Act, within the scope of Article 27b, pursuant to Article 1(25) of the amending Act, allows for the possibility of using the simplified procedure when drawing up a local spatial development plan. It can be applied when the adoption of a new local plan (or its amendment) concerns the location of RES installations (except for wind farms). In addition, this form of planning procedure may be used in the case of changes in the provisions of the local plan set out in Article 27b(1)(2) (incl. the case of arrangements resulting from hydrogeological conditions, changes in the arrangements for building development, colours of objects, demarcation lines). Importantly, the simplified procedure cannot be applied if the local plan or its amendment will shape the arrangements included in Article 27b(2)(1)-(8) (incl. location of establishments with an increased risk of a major industrial accident), and also if the changes to the local plan indicated in Article 27b(1)(2) concern the location of projects that may have a significant impact on the environment.

As part of the simplified procedure, the head of the commune (mayor or president of a town) announces that he or she will proceed with the preparation of a local plan (or its amendment) with the indication that the planning procedure will take place in a simplified procedure. Then it prepares a draft of the discussed local law act and makes it available in the Register. At the same time, when applying to the voivode for consent to the use of the simplified procedure, it also requests agreements and opinions to the relevant bodies and institutions, also announcing the commencement of public consultations by conducting them. In the next stage, it introduces changes to the draft local plan, which result from the consultations carried out, opinions obtained, and arrangements made. After this stage, it repeats the activities resulting from making the project available in the Register, the procedure for giving opinions and making arrangements, and in the event that the changes in the project concern projects included in the EIA Regulation, it announces the start of public consultations and conducts these consultations. Then, after entering the draft local plan into the Register, it presents it to the municipal council, which adopts a resolution on the adoption of a local spatial development plan. The simplified procedure for the adoption of the local plan is presented in the diagram (Fig. 4).

In addition, it is worth pointing out that the amending Act pursuant to Article 1(39) introduces into the amended Act (Articles 37ae-37eg) a special form of local spatial development plan, which is an integrated investment plan. It may be adopted at the request of the investor, which is submitted through the competent executive authority. Such a plan shall cover the main investment area and the complementary investment area.

4.3. Zoning decisions in the context of act amendments

If a local plan has not been adopted for a given area, and a change in its development (or the way of using the building) is required, then it is required to determine the development conditions. This decision may be adopted only if the site for which the conditions in question are to be established meets all of the following conditions:

- the so-called principle of good neighbourliness;
- the area for which the decision on the establishment of development conditions is to be issued is located in the area of building supplementation (which is an optional area to be defined as part of the provisions of the general plan)
- the area has access to a public road;
- the existing or planned utilities are sufficient for the planned construction project;
- the area does not require consent to change the use of agricultural and forest land for other purposes (applies to agricultural land classes I-III, forest land owned by the State Treasury and other forest land);
- the decision will be in accordance with separate provisions;
- the construction project will not be located in the areas listed in Article 61(1)(6)(a-c) of the amended Act.

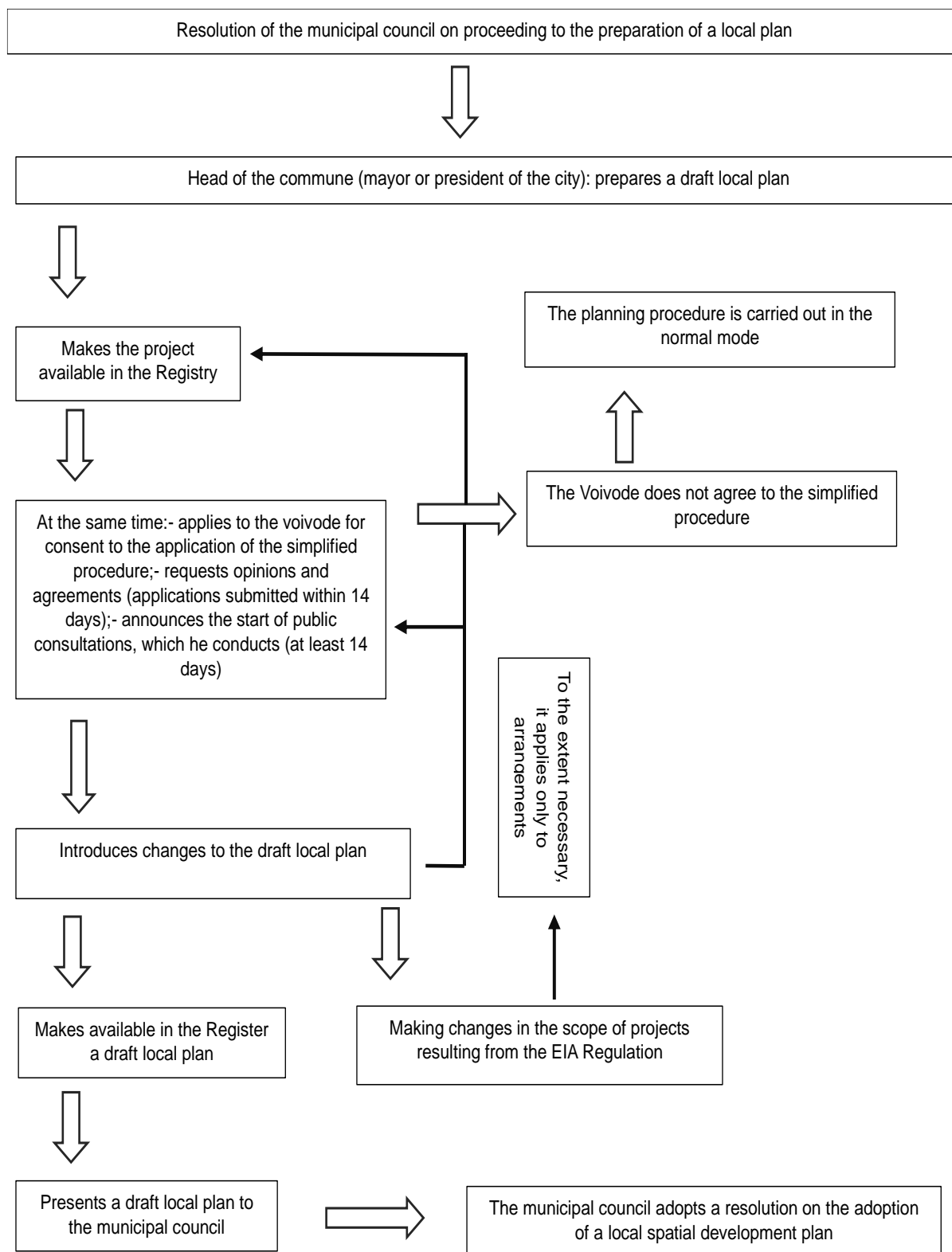


Fig. 4. Simplified scheme of the simplified planning procedure for the local plan. Source: Own elaboration on the basis of the Act of 7 July 2023

The condition concerning the location in the area of completion of buildings does not apply to investments that change the use of the land in a way other than the construction of a building. In addition, the so-called principles of good neighbourliness and the condition of location within the area of building supplementation are not enforced for projects and investments: railway lines, roads, airports, technical infrastructure facilities and equipment, renewable energy installations, water facilities, fuel stations, public charging stations, certain economic facilities (with a building area of up to 35m²), afforestation of land, buildings intended for forest management purposes, as well as camping sites, observation towers, footbridges, hiking trails, including paths, didactic areas, viewpoints and parking lots for tourism. In addition, the principle of good neighbourliness also does not apply to farm buildings where the area of the agricultural holding associated with these buildings exceeds the average area of the agricultural holding in the municipality concerned.

It should also be pointed out that the provisions of Article 63(1) and (2) of the amended Act remain in force, indicating that: *In relation to the same area, a decision on development conditions may be issued to more than one applicant, delivering a copy of the decision to the other applicants and the owner or perpetual usufructuary of the real estate, and that the decision on development conditions does not give rise to rights to the land and does not infringe the ownership rights and rights of third parties (...).*

A significant change introduced under Article 1(60) of the amending Act, i.e. the introduction of Article 64c providing that after 5 years the decision on development conditions expires.

4.4. Transitional provisions

Pursuant to the Act amending the studies of conditions and directions of spatial development of municipalities, they will be documents valid until the date of entry into force of the general plans, but no longer than until 31 December 2025 (Article 65 paragraph 1 of the amending Act). Until then, the existing regulations will refer to the planning document, which is the study of conditions. In turn, the local plans adopted so far remain in force and can be changed. In addition, the provision stating that the decision on development conditions is valid up to 5 years from the date of its validation does not apply to decisions on development conditions issued before the date of entry into force of the Act, if they have become final. In addition, pursuant to Article 58 of the amending Act, until the date on which the existing condition study loses its capacity, a change in land use regarding the foundation of free-standing renewable energy installations may take place on the basis of a decision on development conditions.

5. CONCLUSIONS

The amendment of legal regulations relating to spatial planning and development carried out in 2023 is the largest change in these provisions since 2003. The amending Act introduces a number of changes, and in particular defines a new planning document, which is the general plan of the municipality. Fundamental reforms have also been adopted with regard to local plans.

The analysis of legal regulations, which resulted in this article, is a systematic description of changes in spatial planning that have been introduced by the amending Act, which at the time of work on the article is awaiting publication.

The nature and scope of the changes indicated in this article, including with regard to the planning procedure, may help to conduct further research in the field of substantive administrative law. The set of regulations analysed and specified in this article, relating to general plans, local plans, as well as decisions on building conditions and transitional provisions, is universal and may serve for review purposes both for urban planners, spatial planners, as well as representatives of other industries (sectors in which special emphasis is placed on spatial analyses related to GIS) and employees of administrative units. The most important legal changes relating to the spatial planning and development system are presented in tabular form (Table 3).

Tab. 3. The most essential changes and their date of entry into force; Source: Own collaboration on the basis on the Act of 2003 and the Act of 2023

Provision before amendment (Act 2003)	Amended provision (Act 2023)	Date of entry into force
Study of conditions and directions of spatial development as a planning document defining spatial conditions and directions of development in the commune; does not constitute an act of local law	The general plan, which has the status of an act of local law, defines planning zones and municipal urban planning standards	Studies of conditions will be valid until the date of entry into force of the general plan, but no later than by 31 December 2025.
In the absence of a study of conditions, the development conditions of the area are determined by way of a decision on development conditions	The decision on development conditions can be obtained only on the basis of a general plan, within the planning zone referred to as the building replenishment zone (optional to be adopted)	From 1 January 2026, obtaining a decision on development conditions is possible only on the basis of a general plan; by 31 December 2025 on the basis of the existing provisions, unless a general plan has been adopted
Decisions on the establishment of development conditions valid indefinitely	Decisions on establishing development conditions valid for 5 years from the date when it became final	30 days after the date of promulgation of the amending Act in the Journal of Laws
Implementation of large-scale RES installations possible on the basis of a decision on development conditions	Implementation of large-scale RES installations only on the basis of a local plan	From the date of expiry of the study of conditions (change of land use after the loss of power, the study is not possible on the basis of a decision on development conditions)
The course of the planning procedure is uniform for all local plans and their amendments	The possibility of applying the simplified procedure in certain cases	30 days after publication in the Journal of Laws

PLAN OGÓLNY I MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ŚWIETLE NOWELIZACJI POLSKIEJ USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. WPROWADZENIE

Kształt planowania przestrzennego w Polsce kreowany jest poprzez przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zawiera ona pryncypia wpływające na politykę przestrzenną realizowaną poprzez jednostki samorządu terytorialnego, a także organy administracji rządowej (Wierzbicki et al. 2018). Wskazana samodzielność planistyczna (czyli możliwość wpływania na kształt przestrzeni i jej sposób zagospodarowania) jednostek administracyjnych, jakimi są m.in. gminy, może być określona mianem władztwa planistycznego (Jagoda J. 2017). Dotychczas władztwo planistyczne organów gminy wyrażane było poprzez możliwość kształtowania polityki przestrzennej za pomocą dwóch szczególnych dokumentów. Pierwszym z nich było studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określające sposoby przeznaczenia, a także zasady zagospodarowania terenów w granicach administracyjnych gmin. Drugim natomiast miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który w przeciwieństwie do studium uwarunkowań, stanowi akt prawa miejscowego i ustala konkretne przeznaczenie terenów, określa sposób ich zagospodarowania i zabudowy (Prus B. 2012).

W marcu 2023 roku do Sejmu wpłynął rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo, że ustawa z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 tekst jednolity), dalej jako: ustawa zmieniana lub znowelizowana, była poddawana wielu nowelizacjom (68 aktów zmieniających), to jeszcze nigdy jej zmiany od 20 lat nie dotyczyły tak fundamentalnych kwestii, jak ustalenia planów miejscowych, czy zastąpienie dokumentu planistycznego, jakim jest studium na rzecz innego dokumentu. Pomimo burzliwych prac legislacyjnych i różnorodnych opinii ze strony przedstawicieli środowiska urbanistów i planistów przestrzennych, została ona uchwalona w „rewolucyjnym” (biorąc pod uwagę zakres zmian) kształcie. Prezydent RP podpisał ustawę w lipcu 2023 roku, a zgodnie z informacjami zawartymi w wykazie Rządowego Centrum Legislacji przewiduje się jej ogłoszenie najpóźniej 24 sierpnia (RCL 2023).

Nie jest celem niniejszego artykułu ocena zmian wprowadzonych poprzez oczekującą na ogłoszenie ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Dostrzegalna jest natomiast potrzeba dokonania opisu wprowadzanych zmian, a w szczególności przestrzeni prawnej, którą określa nowy dokument planistyczny zastępujący dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jakim jest plan ogólny gminy. Ze względu na ważną rolę, którą w planowaniu przestrzennym pełnią plany miejscowe, a których to również dotyczy nowelizacja planowania przestrzennego, niezbędne jest także usystematyzowanie przepisów, które do nich się odnoszą.

2. CEL ARTYKUŁU

Celem artykułu jest nakreślenie i usystematyzowanie przepisów, które wejdą w życie po ogłoszeniu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (część zmian wchodzi w życie po 30-dniowym *vacatio legis*, natomiast reszta od stycznia 2025 oraz stycznia 2026). Podjęta została próba wskazania i deskrypcji charakteru nowego aktu prawa miejscowego, zastępującego studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, czyli planu ogólnego gminy. Podobny cel przyjęto dla opisu zmian dotyczących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Kolejnym celem niniejszego artykułu, wyodrębnionym w kontekście usystematyzowania przepisów prawnych, było klarowne ujęcie procedury planistycznej dotyczącej wskazanych dokumentów planistycznych w sposób umożliwiający ukazanie poszczególnych jej etapów. Za cel pracy wskazanej w artykule obrano również określenie przepisów odnoszących się do decyzji o warunkach zabudowy (jako jednego z ważniejszych instrumentów administracyjnych w kontekście prowadzenia inwestycji) oraz wskazanie przepisów przejściowych, które odnoszą się do planów ogólnych, planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy.

3. MATERIAŁ

Aby osiągnąć zakładany cel badawczy posłużono się zapisami tekstu ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz niektórych innych ustaw, ustalonego ostatecznie po rozpatrzeniu poprawek Senatu i przekazanego Prezydentowi RP do podpisu. Wskazany tekst został, na potrzeby badań nad zmianami prawnymi, ujednoczony do tekstu jednolitego w odniesieniu do ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 tekst jednolity).

Aby odpowiednio przeanalizować zmiany w kształtowaniu planowania przestrzennego posłużono się również innymi aktami normatywnymi, do których to zmieniana nowelizacja się odnosi. Te akty normatywne to: ustawa Prawo budowlane; ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; ustawa. Prawo ochrony środowiska; ustawa o samorządzie gminnym; ustawa o odnawialnych źródłach energii; ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych; ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z aktem wykonawczym do tej ustawy, czyli rozporządzeniem Rady

Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zwyczajowo określanym mianem rozporządzenie ooś.

Na potrzeby artykułu ustawę, która została poddana nowelizacji (Ustawa 2003), określa się mianem ustawy zmienianej (lub po prostu: ustawa), natomiast ustawę wprowadzającą zmiany prawne (Ustawa 2023) jako ustawę zmieniającą (nowelizującą). Jeżeli nie podano nazwy aktu normatywnego przy ustawie zmienianej, wówczas w domyśle chodzi o ustawę nowelizującą (zastosowano taki zapis dla przejrzystości artykułu).

4. PROBLEM BADAWCZY

4.1. Plan ogólny w świetle znowelizowanej ustawy

Plan ogólny jako nowy dokument planistyczny wprowadzany do polskiego systemu planowania przestrzennego w wyniku nowelizacji ustawy, zastępować będzie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przeciwieństwie do studium, plan ogólny będzie miał charakter aktu prawa miejscowego. Omawiany dokument uchwalany będzie dla całego obszaru jednostki administracyjnej, jaką jest gmina. Należy przy tym zwrócić uwagę, że zapisy planu ogólnego nie będą obejmowały terenów zamkniętych innych niż te, przez które przebiegają linie kolejowe (art. 1 pkt 12 w zakresie art. 13a ust. 1 ustawy zmienianej). Same tereny zamknięte uwzględniane będą w ustaleniach planu ogólnego jako czynnik uwarunkowań rozwoju gminy (art. 1 pkt 12 w zakresie art. 13b pkt 3 lit. I ustawy zmienianej).

Zgodnie z nowelizacją ustawy w planie ogólnym należy obowiązkowo określić strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Fakultatywnie natomiast omawiany akt prawa miejscowego może określać obszary uzupełnienia zabudowy, jak również obszary zabudowy śródmiejskiej. Podkreślenia wymaga fakt tego, że plan ogólny w zakresie, w którym wyznacza: strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne i obszary zabudowy śródmiejskiej stanowi podstawę prawną do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT, czyli decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). We wskazanym zakresie jest również uwzględniany przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy będzie ponadto możliwa w przypadku, gdy w planie ogólnym występować będą obszary uzupełnienia zabudowy. We wprowadzonej nowelizacją kształcie plan ogólny nie będzie stanowił podstawy prawnej w przypadku innych decyzji niż wskazane wcześniej, jak również w zakresie wniesienia sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej (gdy wykonanie robót budowlanych, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, natomiast wymagają zgłoszenia, narusza ustalenia aktów prawa miejscowego, zgodnie z art. 30 ust. 6 ustawy prawo budowlane). Ponadto organ administracji architektoniczno-budowlanej, na podstawie wprowadzanych przepisów, nie będzie sprawdzał zgodności projektu zagospodarowania działki (lub terenu) lub projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami planu ogólnego. Zestawienie informacji w tym paragrafie zawarto w postaci tabeli (tab. 1).

Tab. 1. Plan ogólny. Podstawowe informacje. Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy z dn. 7 lipca 2023.

Strefy określone przez plan ogólny	
Strefy określone obowiązkowo	Strefy określone fakultatywnie
Strefy planistyczne	Obszary uzupełnienia zabudowy
Gminne standardy urbanistyczne	Obszary zabudowy śródmiejskiej
Zakres planu ogólnego, w jakim stanowi podstawę prawną dla poszczególnych czynności	
Czynność	Zakres, w którym plan ogólny stanowi podstawę prawną
Wydania decyzji WZ	Strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy, obszary zabudowy śródmiej-

	skiej
Wydania decyzji ULiCP Uwzględniania przy sporządzaniu MPZP	Strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszary zabudowy śródmiejskiej
Czynności, dla których plan ogólny nie stanowi podstawy prawnej:	
Decyzje inne niż przedstawione wcześniej	
Sprzeciw organu aab dla budowy obiektów budowlanych, których dotyczy procedura zgłoszenia robót budowlanych (brak możliwości wniesienia sprzeciwu w przypadku niezgodności budowy z planem ogólnym)	
Sprawdzenie zgodności projektu zagospodarowania działki (lub terenu) oraz projektu architektoniczno-budowlanego z planem ogólnym	

Na ustalenia planu ogólnego wpływ wywierają mają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy. W myśl nowelizowanej ustawy są to w szczególności (art. 1 pkt 12 w zakresie art. 13b ustawy zmienianej):

- polityka przestrzenna gminy (określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego);
- ustalenia planu zagospodarowania województwa;
- formy ochrony przyrody wraz z otulinami;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe (wraz ze strefami sąsiednimi wokół wału, których granica przebiega w odległości 50 m od stopy wału);
- obszary gruntów zmeliorowanych;
- obszary zagrożone ruchami masowymi;
- obszary, na których występują ruchy masowe;
- strefy ochronne ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych);
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- tereny i obszary górnicze;
- filary ochronne w obrębie obszarów górniczych;
- udokumentowane złoża kopalin;
- kompleksy podziemnego składowania CO₂;
- podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji;
- obszary uzdrowisk wraz z obszarami ochrony uzdrowiskowej;
- zabytki objęte formami ochrony zabytków (wpisane do rejestru zabytków lub na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii, utworzone parki kulturowe);
- zabytki ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;
- dobra kultury współczesnej;
- obszary pomników zagłady;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- obszary ograniczonego użytkowania;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, a także obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji;
- obszary ciche (w aglomeracji i poza aglomeracją);
- grunty rolne, będące użytkami rolnymi klas I-III;
- grunty leśne;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- obszary pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego;

- rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, a także rozmieszczenie planowanych obiektów składających się na wskazaną infrastrukturę (wraz z obowiązującymi ograniczeniami w zagospodarowaniu);
- rekomendacje i wnioski, które zostały zawarte w audycie krajobrazowym, a także krajobrazy priorytetowe;
- opracowanie ekofizjograficzne (charakteryzujące poszczególne elementy przyrodnicze);
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W planie ogólnym wyznaczyć można 13 stref planistycznych, będących odzwierciedleniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego. Zestawienie tych stref zawarto w tabeli 2.

Tab. 2. Strefy planistyczne mogące być wyznaczone w planie ogólnym. Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023

I.p.	Strefa planistyczna
1	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
2	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
3	Strefa wielofunkcyjna z zabudową gospodarczą
4	Strefa usługowa
5	Strefa handlu wielkopowierzchniowego
6	Strefa gospodarcza
7	Strefa produkcji rolniczej
8	Strefa infrastrukturalna
9	Strefa zieleni i rekreacji
10	Strefa cmentarzy
11	Strefa górnictwa
12	Strefa otwarta
13	Strefa komunikacyjna

Nowelizacja ustawy wymaga, aby przy wyznaczaniu stref: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i z zabudową gospodarczą w pierwszej kolejności uwzględniane były obszary, dla których zapisy obowiązujących planów miejscowych umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, a także obszary uzupełnienia zabudowy występujące w ramach zabudowy już istniejącej. Podkreślenia wymagają zapisy nowelizowanej ustawy odnoszące się do trzech wskazanych stref (art. 1 pkt 12 w zakresie art. 13d ust. 2 i 3 ustawy zmienianej). Otóż łączna suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach planistycznych wyróżnionych w całej gminie (włącznie z lukami w istniejącej zabudowie) musi mieścić się w granicach 70%-130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Jeżeli natomiast suma chłonności terenów niezabudowanych (wraz z lukami w istniejącej zabudowie) przyjmuje wartość większą od 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie na obszarach, dla których zapisy obowiązujących planów miejscowych umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej (a także obszary uzupełnienia zabudowy występujące w ramach już istniejącej zabudowy), to wówczas wskazane trzy strefy planistyczne wyznacza się jedynie na tych obszarach. W takim wypadku zabronione zostało wyznaczenie tych stref na pozostałych obszarach gminy. Schemat wyznaczania trzech wskazanych stref planistycznych zawiera schemat (Ryc. 1).

Przechodząc do gminnych standardów urbanistycznych, które podobnie jak strefy planistyczne muszą być obowiązkowo określone w planie ogólnym, należy wskazać, że zgodnie z nowelizacją ustawy są to standardy planistyczne obejmujące gminny katalog stref planistycznych. Mogą one również obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Gminny katalog stref planistycznych zawierać powinien (art. 1 pkt 12 w zakresie art. 13e ust. 2 ustawy zmienianej):

- profil funkcjonalny stref planistycznych, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy dla stref planistycznych oznaczonych w tabeli (tab. 2) jako 1-7;
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach oznaczonych jako 1-10 w tabeli 2; wielkość tego wskaźnika wyznaczyć ma Minister Infrastruktury w drodze rozporządzenia.

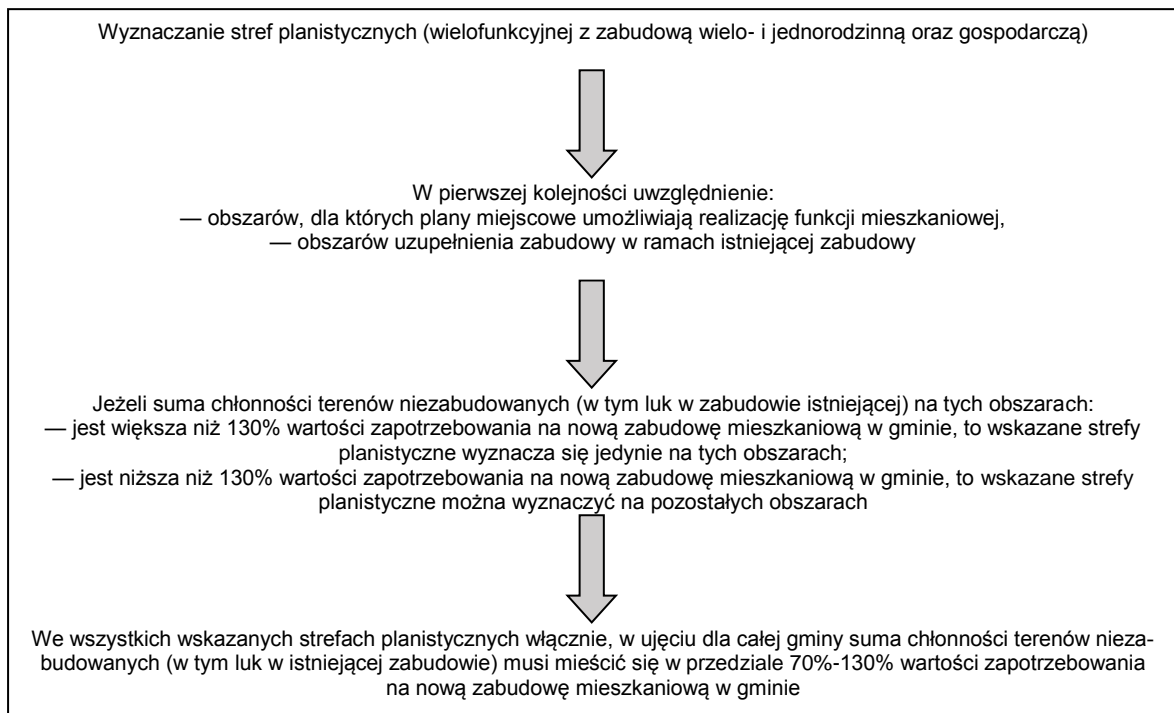
Ponadto w omawianym katalogu dopuszcza się określenie:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (wyłącznie dla stref planistycznych oznaczonych numerami 8-10 w tabeli 2);
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych oznaczonych numerami 11-13 w tabeli 2).

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej mają obejmować zasady sprzyjające dostępności do szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej (art. 1 pkt 12 w zakresie art. 13f ustawy zmienianej). Zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej wyraża się, w myśl ustawy jako położenie działki ewidencyjnej w odległości do 1,5 km w miastach i do 3,0 km poza miastami. Odległości te wyznaczone mają być jako długość drogi dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy działki ewidencyjnej do budynku szkoły podstawowej. Natomiast dostęp do obszarów zieleni publicznej ustawodawca zdefiniował jako położenie dz. ewid. w odległości do 1,5 km w przypadku obszarów zieleni publicznej o powierzchni powyżej 3,0 ha lub 3,0 km od takich obszarów, których powierzchnia jest większa niż 20 ha. Odległość ta, podobnie jak w przypadku wskaźnika dostępności do szkoły podstawowej, liczona jest jako droga dojścia od granicy działki ewidencyjnej do granicy obszaru zieleni (trasą ogólnodostępną). Odległości stanowiące swoiste wskaźniki dostępności infrastruktury wskazane wcześniej mogą przyjąć inne wartości w ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Podobnie inne mogą być powierzchnie obszarów zieleni publicznej (jednak nie niższe, niż 50% powierzchni wskazanej w ustawie). Ponadto standardy dostępności określać mogą zasady zapewnienia dostępu do innych obiektów składających się na infrastrukturę społeczną, m.in.: żłobków, domów kultury, bibliotek, przystanków autobusowych, posterunków policji (art. 13e ust. 7 pkt 3 ustawy z 2003)). Standardy dostępności infrastruktury społecznej mogą dotyczyć części obszaru gminy, a także określać różne parametry dostępności dla poszczególnych, wyodrębnionych obszarów w granicach administracyjnych gminy.

Określenie w planie ogólnym gminy standardów dostępności infrastruktury społecznej pociąga skutki względem planów miejscowych uchwalanych na podstawie planu ogólnego. Zgodnie z nowelizacją ustawy w przypadku wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w planie miejscowym będzie można wyznaczyć tereny o funkcji mieszkaniowej jedynie wówczas, gdy każda z działek na terenie o takiej funkcji spełniać będzie omawiane standardy. Podobnie jest i w przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy, która (w przypadku ustalenia standardów dostępności) będzie mogła być wydana jedynie wówczas, gdy każda z działek ewidencyjnych objętych inwestycją spełniać będzie wymogi wskaźników dostępności.

Projekt planu ogólnego sporządzany ma być wraz z jego uzasadnieniem, na które składać ma się część tekstowa i graficzna. Wskazana część tekstowa ma za zadanie wyjaśnić przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej, ustalenia gminnych standardów urbanistycznych, a także wyjaśnienie sposobu uwzględnienia warunków wynikających z rozwoju przestrzennego gminy.



Ryc. 1. Sposób wyznaczania wybranych stref planistycznych. Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023

Kolejnym istotnym obszarem wynikającym z nowelizacji ustawy jest przebieg procedury planistycznej dążącej do uchwalenia planu ogólnego. W pierwszej kolejności rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Uchwała ta może być podjęta z inicjatywy rady gminy, na wniosek właściwego organu władzy wykonawczej (wójta, burmistrza lub prezydenta miasta). Trzecią możliwością jest podjęcie tej uchwały w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej. W przypadku inicjatywy uchwałodawczej grupa mieszkańców posiadających czynne prawa wyborcze winna liczyć:

- 100 osób w gminie do 5 000 mieszkańców;
- 200 osób w gminie do 20 000 mieszkańców;
- 300 osób w gminie powyżej 20 000 mieszkańców.

Po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego odpowiedni organ władzy wykonawczej ogłasza o podjęciu uchwały, jednocześnie określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego, a także wyznacza termin ich składania wynoszący minimum 21 dni. Wójt (burmistrz bądź prezydent miasta) zawiadamia następnie instytucje i organy opiniujące oraz uzgadniające projekt planu ogólnego, określając również termin składania wniosków do projektu omawianego aktu prawa miejscowego (nie krótszy niż 21 dni). Po podjęciu wskazanej uchwały organ władzy wykonawczej sporządza projekt planu ogólnego wraz z jego uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko (o ile jest ona wymagana), a następnie udostępnia projekt planu (z uzasadnieniem) i prognozą oddziaływania na środowisko w Rejestrze. W następnej kolejności wójt (burmistrz lub prezydent miasta) występuje do organów i instytucji opiniujących celem uzyskania opinii o projekcie planu ogólnego, a także uzgadnia projekt planu ogólnego z właściwymi organami. Po tym procesie organ władzy wykonawczej wprowadza zmiany do projektu planu wynikające z uzyskanych opinii, a także dokonanych uzgodnień. Kolejnym krokiem jest udostępnienie projektu planu ogólnego w Rejestrze i ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych, po których przeprowadzeniu dokonane mogą być zmiany w projekcie planu. Następnie ponowione mają być konieczne czynności związane z procedurą opiniowania i uzgadniania z właściwymi instytucjami i organami. Ostatnią czynnością ma być przedstawienie radzie gminy

projektu planu ogólnego włącznie z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych. Rada gminy może na tym etapie stwierdzić konieczność dokonania zmian w projekcie planu ogólnego. W takiej sytuacji ponawiane są czynności związane z udostępnieniem projektu Planu w Rejestrze, uzyskaniem uzgodnień i dokonanych zmian w projekcie planu z nich wynikających i finalnym przedstawieniu projektu planu ogólnego radzie gminy. Następnie rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego, która następnie jest przedstawiana przez organ władzy wykonawczej wojewodzie, aby zweryfikować jej zgodność z przepisami prawa. Wojewoda może stwierdzić, że plan ogólny uniemożliwia realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (tj. np. krajowym, wojewódzkim), które zostały określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Wówczas wzywa radę gminy do uchwalenia bądź zmiany planu ogólnego w określonym terminie. Jeżeli rada gminy nie podejmie się tej czynności, wówczas wojewoda sporządzi plan miejscowy (lub jego zmianę) dla obszaru objętego zaniechaniem rady gminy i wydaje zarządzenie zastępcze. Koszty sporządzenia planu miejscowego ponoszone są w takim przypadku z budżetu gminy. Opisana procedura planistyczna została zawarta w sposób schematyczny w dalszej części (Ryc. 2).

3.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w świetle znowelizowanej ustawy

Charakter, funkcja i cechy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako aktu prawa miejscowego w świetle nowelizacji omawianej ustawy nie zostały fundamentalnie zmienione. Ten dokument nadal ma być sporządzany, aby ustalić i skategoryzować przeznaczenie konkretnych obszarów w granicach administracyjnych gminy. Ma również określać dopuszczalne sposoby ich zagospodarowania oraz zabudowy (zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy zmienianej).

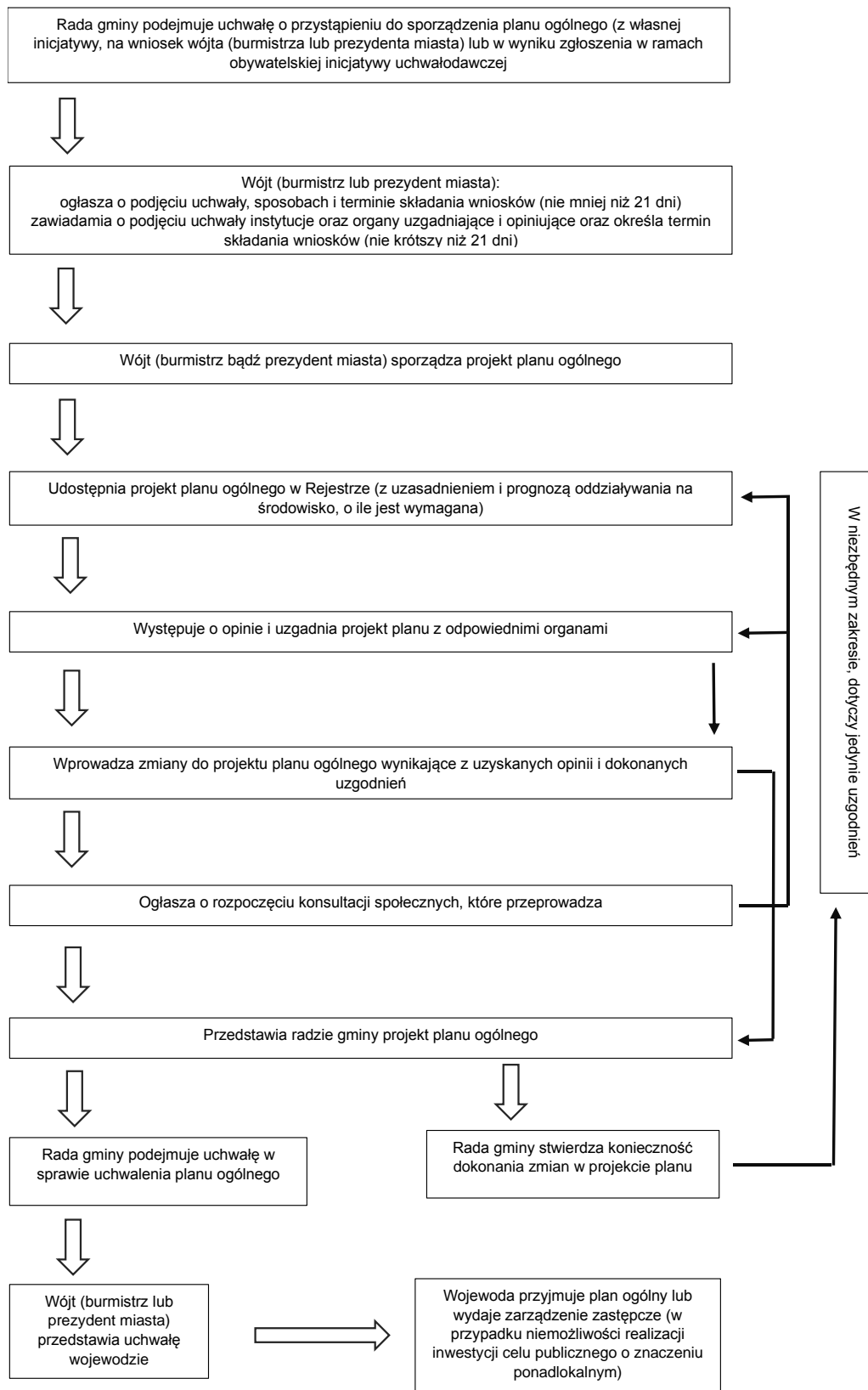
Podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego może nastąpić w wyniku tożsamyh działań, co w przypadku planu ogólnego, czyli: z inicjatywy własnej, na wniosek wójta (burmistrza lub prezydenta miasta), bądź w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy ustawodawczej. Jednak przed podjęciem takowej uchwały przez radę gminy organ władzy wykonawczej jest zobowiązany do wykonania analizy, która dotyczyć ma zasadności przystąpienia do sporządzenia omawianego aktu prawa miejscowego.

Ważna zmiana dotycząca zapisów planu miejscowego określającego zmianę zagospodarowania terenu względem instalacji odnawialnych źródeł energii wprowadzona została w myśl art. 1 pkt 14 lit. c w zakresie art. 14 ust 6a pkt 2 ustawy zmienianej. Zgodnie z tym teren, na którym usytuowane mają być instalacje OZE posadowione na gruncie:

- na użytkach rolnych klas I-III oraz gruntach leśnych;
- na użytkach rolnych klasy IV (jeżeli moc zainstalowana przekracza 150 kW lub instalacja służy jedynie do wytwarzania energii elektrycznej w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej);
- na pozostałych gruntach, jeżeli moc zainstalowana elektryczna jest wyższa niż 1 MW

musi być objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Ustawodawca wprowadza więc przepis formalny, w ramach którego co do zasady wielkoskalowe instalacje odnawialnych źródeł energii mogą być realizowane wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu miejscowego, podobnie jak projekt planu ogólnego, sporządzany jest przez właściwy organ władzy wykonawczej. Uzasadnienie do planu miejscowego sposób, w jaki realizowane będą wymogi wynikające m.in. z wymagań zachowania ładu przestrzennego, potrzeb zrównoważonego rozwoju, wymagań ochrony dóbr kultury, ochrony obecnego sposobu zagospodarowania (zakres art. 1 ust 2-4 ustawy zmienianej), wynikających z analizy aktualności planu ogólnego, a także wpływu, jaki wywoła procedura planistyczna i uchwalenie planu miejscowego na budżet gminy (oraz finanse publiczne).



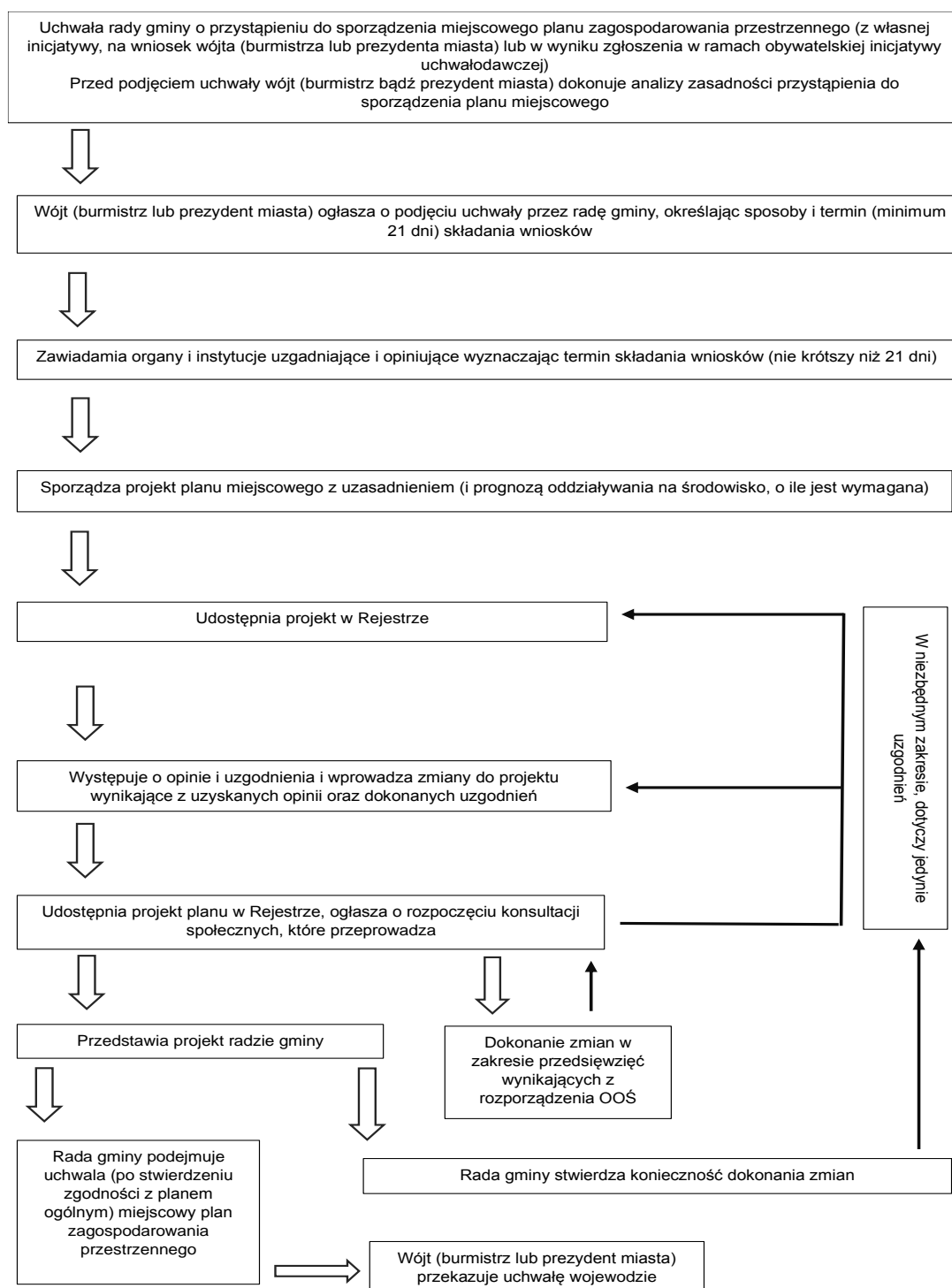
Ryc. 2. Uproszczony schemat procedury planistycznej dla planu ogólnego. Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023

Ustawa wskazuje obligatoryjne elementy planu miejscowego, które ten powinien określać. Poza zasadami i warunkami, które do momentu nowelizacji określała ustawa zmieniana (czyli m.in. przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi, zasady ochrony ład przestrzennego, środowiska, przyrody, krajobrazu, dóbr kultury, zasad dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości gruntowych), zmienione zostało brzmienie art. 16 ust. 2 pkt 6 ustawy zmienianej, która wskazuje, że omawiany akt prawa miejscowego określa również *zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów* (art. 1 pkt 15 lit. b ustawy zmieniającej w zakresie art. 16 ust. 2 pkt 6 ustawy zmienianej). W zależności natomiast od potrzeb plan miejscowy może określać granice niektórych obszarów (np. wymagających rekultywacji czy rozmieszczenia inwestycji celu publicznego) i minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku wydzielenia geodezyjnego. Są to elementy zawarte w art. 15 ust. 3 ustawy zmienianej. Należy wskazać, że ustawa zmieniająca uchyla punkty 3a (wcześniejszy kształt gospodarki przestrzennej względem instalacji OZE) i 4 (podejście do obiektów handlu wielkopowierzchniowego, względem których stosowane ma być nowe brzmienie zakresu art. 15 ust. 2a ustawy zmienianej wynikający z art. 1 pkt 15 lit. c ustawy zmieniającej).

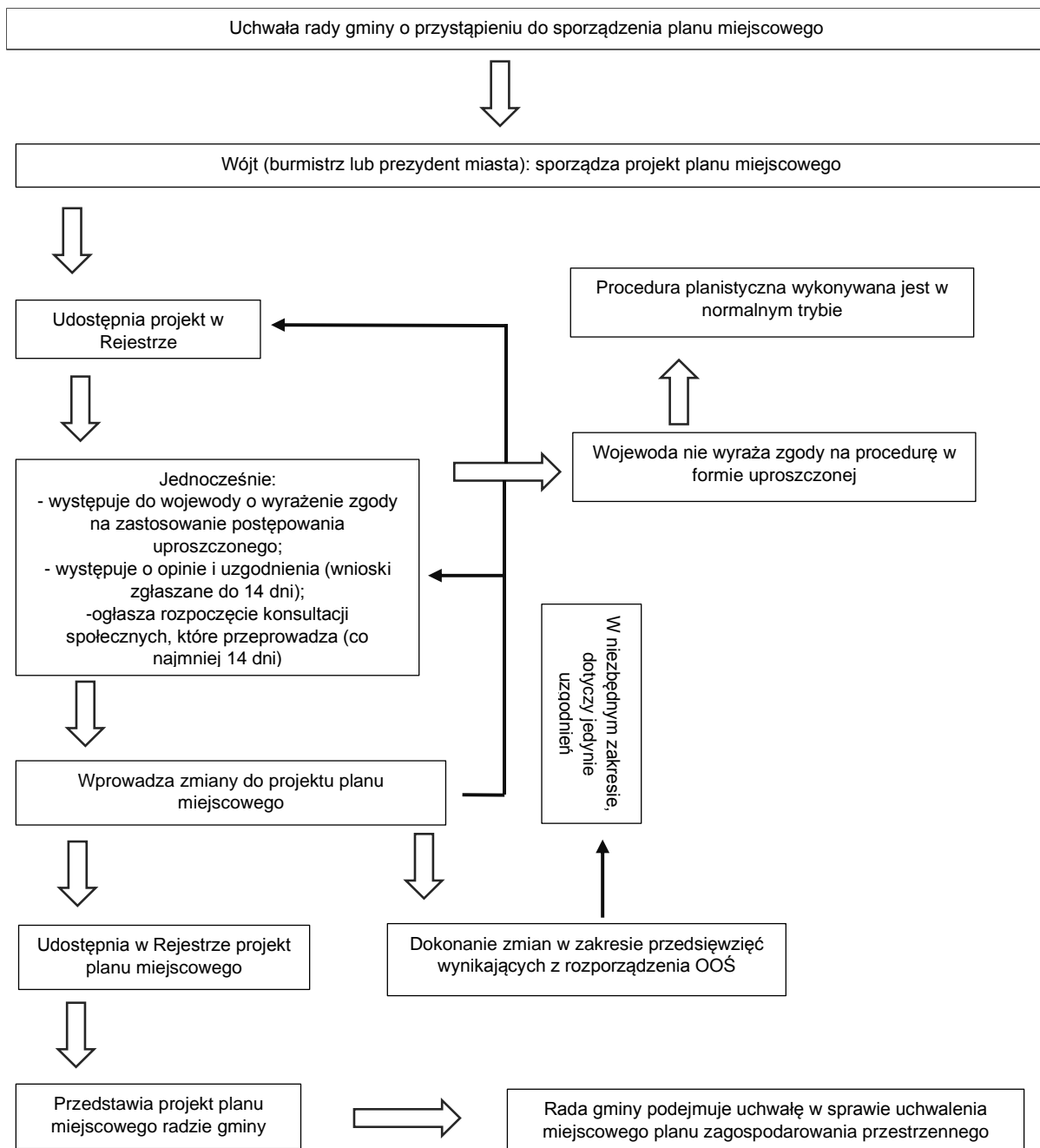
Procedura planistyczna, która rozpoczyna się z chwilą podjęcia przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, na kolejnym etapie obejmuje ogłoszenie przez odpowiedni organ władzy wykonawczej faktu podjęcia uchwały, określając jednocześnie miejsce i termin składania wniosków do projektu planu (nie krótszy niż 21 dni). Następnie zawiadamia organy i instytucje opiniujące i uzgadniające, wyznaczając termin składania wniosków (w tym przypadku również wynoszący nie mniej niż 21 dni). Następnie sporządzany jest projekt omawianego aktu prawa miejscowego wraz z uzasadnieniem, a także prognozą oddziaływania na środowisko, o ile takowa jest wymagana. Następną czynnością podejmowaną przez wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) jest wystąpienie o opinie oraz uzgodnienia, a finalnie wprowadzenie do projektu planu miejscowego zmian wynikających z uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. Po udostępnieniu projektu planu miejscowego w rejestrze organ władzy wykonawczej ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych, które następnie przeprowadza. Zmiany wprowadzone w projekcie planu w wyniku konsultacji społecznych skutkują koniecznością ponowienia: udostępnienia projektu w rejestrze, dokonania uzgodnień i wprowadzenia do projektu zmian, które z nich wynikają. Jeśli natomiast w wyniku przeprowadzenia konsultacji społecznych do projektu omawianego aktu prawa wprowadzono zmiany dotyczące umożliwienia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wówczas ponownie udostępnia w Rejestrze projekt planu wraz z poprawkami, przeprowadza uzgodnienia i wprowadza zmiany do projektu wynikające z dokonanych uzgodnień. Kolejnym etapem jest przedstawienie projektu planu miejscowego radzie gminy, która może stwierdzić potrzebę dokonania zmian do projektu. W takim przypadku ponownie następuje procedura opiniowania i przeprowadzania uzgodnień z właściwymi organami i instytucjami. Zwieńczeniem całej procedury planistycznej jest uchwała rady gminy o uchwaleniu planu miejscowego, poprzedzona wcześniejszym stwierdzeniem zgodności z planem ogólnym. W takim kształcie wójt (burmistrz lub prezydent miasta) przedstawia uchwałę wojewodzie, który ocenia jej zgodność z przepisami prawnymi. Schemat procedury planistycznej polegającej na uchwaleniu planu miejscowego zawiera kolejna ilustracja (Ryc. 3).

Ustawa zmieniana, w zakresie wprowadzanego art. 27b, na mocy art. 1 pkt 25 ustawy nowelizującej dopuszcza możliwość zastosowania procedury uproszczonej przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Może być ona zastosowana wówczas, gdy uchwalenie nowego planu miejscowego (bądź jego zmiana) dotyczyć będzie lokalizacji instalacji OZE (poza elektrowniami wiatrowymi). Ponadto taką formę procedury planistycznej będzie można zastosować w przypadku ustalonych w art. 27b ust. 1 pkt 2 zmian ustaleń planu miejscowego (m.in. w przypadku ustaleń wynikających z uwarunkowań hydrogeologicznych, zmiany ustaleń z zakresu kształtowania zabudowy, kolorystyki obiektów, przebiegu linii rozgraniczających). Co istotne procedury uproszczonej nie można stosować, jeśli plan miejscowy lub jego zmiana kształtować będą ustale-

nia ujęte w art. 27b ust. 2 pkt 1-8 (m.in. lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej), a także jeśli zmiany planu miejscowego wskazane w art. 27b ust. 1 pkt 2 będą dotyczyły lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.



Ryc. 3. Uproszczony schemat procedury planistycznej dla planu miejscowego. Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023



Ryc. 4. Uproszczony schemat uproszczonej procedury planistycznej dla planu miejscowego. Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023

W ramach procedury uproszczonej wójt (burmistrz lub prezydent miasta) ogłasza o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego (lub jego zmiany) z oznaczeniem, że procedura planistyczna będzie odbywała się w trybie uproszczonym. Następnie sporządza projekt omawianego aktu prawa miejscowego i udostępnia go w Rejestrze. Jednocześnie, występując do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego, występuje także o uzgodnienia i opinie do odpowiednich organów i instytucji, ogłaszając również rozpoczęcie konsultacji społecznych, przeprowadzając je. W kolejnym etapie wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego, które wynikają z przeprowadzonych konsultacji, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. Po tym eta-

pie ponawia działania wynikające z udostępnienia projektu w Rejestrze, procedury opiniowania oraz dokonywania uzgodnień, a w przypadku, jeżeli zmiany w projekcie dotyczą przedsięwzięć ujętych w rozporządzeniu OOS, ogłasza o rozpoczęciu konsultacji społecznych oraz przeprowadza te konsultacje. Następnie, po wprowadzeniu projektu planu miejscowego do Rejestru, przedstawia go radzie gminy, która podejmuje uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Procedura uproszczona uchwalenia planu miejscowego została zaprezentowana na schemacie w dalszej części (Ryc. 4).

Dodatkowo warto wskazać, że ustawa nowelizująca w myśl art. 1 pkt 39 wprowadza do ustawy zmienianej (art. 37ae-37eg) szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jaką jest zintegrowany plan inwestycyjny. Może być on uchwalony na wniosek inwestora, który składa się za pośrednictwem właściwego organu władzy wykonawczej. Taki plan obejmuje obszar inwestycji głównej oraz obszar inwestycji uzupełniające.

3.3. Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy w kontekście zmiany ustawy

W przypadku, gdy dla danego terenu nie został uchwalony plan miejscowy, a wymagana jest zmiana jego zagospodarowania (lub sposobu użytkowania obiektu budowlanego), wówczas wymagane jest ustalenie warunków zabudowy. Wydanie tej decyzji jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli teren, dla którego ustalone mają być omawiane warunki, spełnia łącznie następujące warunki:

- tzw. zasadę dobrego sąsiedztwa;
- teren, dla którego ma być wydana decyzja o ustaleniu warunków zabudowy położony jest na obszarze uzupełnienia zabudowy (będącym fakultatywnym do określenia obszarem w ramach ustaleń planu ogólnego);
- teren posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące bądź projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na inne cele (dotyczy użytków rolnych klas I-III, gruntów leśnych objętych własnością Skarbu Państwa i innych gruntów leśnych);
- decyzja pozostanie w zgodzie z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie będzie znajdowało się na obszarach, które wymienione są w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. a-c ustawy zmienianej.

Warunek dotyczący lokalizacji na obszarze uzupełnienia zabudowy nie znajduje zastosowania względem inwestycji, które zmieniają przeznaczenie terenu w sposób inny, aniżeli budowa obiektu budowlanego. Ponadto tzw. zasady dobrego sąsiedztwa oraz warunku lokalizacji w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy nie egzekwuje się dla przedsięwzięć i inwestycji: linii kolejowych, dróg, lotnisk, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, instalacji odnawialnego źródła energii, urządzeń wodnych, stacji paliw, ogólnodostępnych stacji ładowania, pewnych obiektów gospodarczych (o powierzchni zabudowy do 35m²), zalesienia terenu, obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej, a także pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki. Ponadto zasady dobrego sąsiedztwa nie stosuje się również do *zabudowy zagrodowej, w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.*

Należy wskazać również, że w mocy pozostają przepisy art. 63 ust. 1 i 2 ustawy zmienianej wskazujące, że: *W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości oraz że decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (...).*

Istotną zmianą wprowadzoną na mocy art. 1 pkt 60 ustawy nowelizującej, czyli wprowadzenie art. 64c przewidującego, że po upływie 5 lat decyzja o warunkach zabudowy wygasa.

3.4. Przepisy przejściowe

Zgodnie z ustawą zmieniającą studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin będą dokumentami obowiązującymi do dnia wejścia w życie planów ogólnych, jednak nie dłużej, niż do dnia 31 grudnia 2025 r. (art. 65 ust. 1 ustawy 2023). Do tego czasu do dokumentu planistycznego, jakim jest studium uwarunkowań odnosić się będą przepisy dotychczasowe. Z kolei dotychczas uchwalone plany miejscowe zachowują moc i mogą być zmieniane. Ponadto przepis mówiący o tym, że decyzja o warunkach zabudowy jest ważna do 5 lat od dnia jej uprawomocnienia nie ma zastosowania do wydanych decyzji o warunkach zabudowy sprzed dnia wejścia w życie ustawy, o ile te stały się prawomocne. Dodatkowo, zgodnie z art. 58 (ustawa 2023), do dnia, w którym moc utraci obowiązujące studium uwarunkowań, zmiana zagospodarowania terenu dotycząca posadowienia wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii może nastąpić na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

4. PODSUMOWANIE

Nowelizacja przepisów prawnych odnoszących się do planowania i zagospodarowania przestrzennego przeprowadzona w 2023 r. jest największą zmianą wskazanych przepisów od 2003 roku. Ustawa zmieniająca wprowadza szereg zmian, a w szczególności określa nowy dokument planistyczny, jakim jest plan ogólny gminy. Również względem planów miejscowych zostały przyjęte gruntowne reformy.

Przeprowadzona analiza przepisów prawnych, której efektem jest niniejszy artykuł, stanowi usystematyzowany opis zmian w planowaniu przestrzennym, które zostały wprowadzone ustawą (Ustawa 2023), która to w momencie prac nad artykułem oczekuje na ogłoszenie.

Wskazany w niniejszym artykule charakter i zasięg zmian, w tym również w odniesieniu do procedury planistycznej, może pomóc w prowadzeniu dalszych badań z zakresu administracyjnego prawa materialnego. Zbiór przeanalizowanych i określonych w niniejszym artykule przepisów odnoszący się do planów ogólnych, planów miejscowych, a ponadto decyzji o warunkach zabudowy i przepisów przejściowych ma charakter uniwersalny i służyć może w celach przeglądowych zarówno dla urbanistów, planistów przestrzennych, jak również przedstawicieli innych branż (w szczególności sektorów, w których szczególny nacisk kładzie się na analizy przestrzenne związane z GIS) oraz pracowników jednostek administracyjnych.

W formie tabelarycznej (tab. 3) podano najważniejsze zmiany prawne odnoszące się do systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 3. Najistotniejsze zmiany i termin ich wejścia w życie; Źródło: Opracowanie własne na podstawie ustawy z 2003 i ustawy z 2023

Przepis przed nowelizacją (Ustawa 2003)	Przepis po nowelizacji (Ustawa 2023)	Termin wejścia w życie
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako dokument planistyczny określający uwarunkowania przestrzenne i kierunki zagospodarowania w gminie; nie stanowi aktu prawa miejscowego	Plan ogólny, posiadający status aktu prawa miejscowego, określają strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne	Studia uwarunkowań obowiązujące będą do dnia wejścia w życie planu ogólnego, ale nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 r.
W przypadku braku studium uwarunkowań ustalenie warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy	Decyzja o warunkach zabudowy możliwa do uzyskania jedynie na podstawie planu ogólnego, w obrębie strefy planistycznej określonej jako strefa uzupełnienia zabudowy (fakultatywnym do uchwalenia)	Od 1 stycznia 2026 uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jedynie na podstawie planu ogólnego; do 31 grudnia 2025 r. na podstawie przepisów dotychczasowych, o ile nie uchwalono planu ogólnego
Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy ważne bezterminowo	Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy ważne 5 lat od dnia, kiedy stała się prawomocna	30 dni po dniu ogłoszenia ustawy zmieniającej w dzienniku ustaw

Realizacja wielkoskalowych instalacji OZE możliwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy	Realizacja wielkoskalowych instalacji OZE jedynie na podstawie planu miejscowego	Od dnia utraty mocy studium uwarunkowań (zmiana zagospodarowania terenu po utracie mocy studium nie jest możliwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy)
Przebieg procedury planistycznej jednolity dla wszystkich planów miejscowych i ich zmian	Możliwość zastosowania procedury uproszczonej w niektórych przypadkach	30 dni po ogłoszeniu w dzienniku ustaw

BIBLIOGRAPHY

- Jagoda, J. (2017). 'Podział kompetencji między jednostki samorządu terytorialnego w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego'. *Studia Iuridica Agraria*, XV, pp. 19-31, DOI: 10.15290/sia.2017.15.02.
- Prus, B. (2012). 'Sytuacja planistyczna w Polsce — studium porównawcze'. *Infrastruktura i Ekologia Terenów Wiejskich*, nr 2//, pp. 123-135, <http://agro.icm.edu.pl/agro/element/bwmeta1.element.agro-9e8e7f34-e2e1-495e-93ce-4109f5d03fb8>
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 ze zmianami).
- Rządowe Centrum Legislacji (2023). Wykaz aktów oczekujących na ogłoszenie [online] <https://wykaz.rcl.gov.pl/> (Accessed: 01-08-2023).
- Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. 2023 poz. 1436 tekst jednolity).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2022 poz. 840 tekst jednolity).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2022 poz. 2556 tekst jednolity).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 poz. 977 tekst jednolity).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2022 poz. 2409 tekst jednolity).
- Ustawa 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 (Dz. U. 2023 poz. 1094 tekst jednolity).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2023 poz. 682 tekst jednolity).
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw; Tekst ustawy ustalony ostatecznie po rozpatrzeniu poprawek Senatu: <https://www.sejm.gov.pl/sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=3097> (Accessed: 01-08-2023).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2023 poz. 40 tekst jednolity).
- Wierzbicki, M. et al. (2018). *Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz*. Warszawa. Wolters Kluwer Polska SA, ISBN 978-83-8124-567-8.

AUTHOR'S NOTE

Graduate of the AGH University of Science and Technology, engineer of revitalization of degraded areas, MSc in environmental engineering. Currently project manager at Valorem Energies Poland. The author's interests focus on broadly understood environmental engineering, renewable energy sources and spatial planning and development, as well as the use of GIS in spatial analysis. The shape of spatial policy is extremely important for the author of the article, because it plays a significant role during the investment process, having a significant impact on the implementation of projects capable of having a significant impact on the environment, including large-scale RES installations.

O AUTORZE

Absolwent Akademii Górniczo-Hutniczej, inż. rewitalizacji terenów zdegradowanych, mgr inż. inżynierii kształtowania środowiska. Obecnie project manager w firmie Valorem Energies Poland. Zainteresowania autora skupiają się na szeroko pojętej inżynierii środowiska, odnawialnych źródłach energii oraz planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wykorzystaniu GIS w analizach przestrzennych. Kształt polityki przestrzennej jest dla autora artykułu niezmiernie ważny, ponieważ odgrywa ona niebagatelną rolę podczas procesu inwestycyjnego, mając przy tym istotny wpływ na realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym wielkoskalowych instalacji OZE.