Nazwa projektu Projekt ustawy – Kodeks urbanistyczno-budowlany **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące** Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa **Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu** Tomasz Żuchowski – Podsekretarz Stanu w MIB **Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu** Daria Predko - Dyrektor Departamentu Polityki Przestrzennej daria.predko@mib.gov.pl tel.: (22) 522 56 00 Anita Oleksiak – Dyrektor Departamentu Budownictwa anita.oleksiak@mib.gov.pl tel.: (22) 522 51 00	**Data sporządzenia** 30 września 2016 r. **Źródło:** wskazanie jako projekt kluczowy w Strategii na rzecz Odpowiedzialnego Rozwoju **Nr w wykazie prac: UD135**

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Analiza funkcjonowania przepisów regulujących gospodarowanie przestrzenią, w szczególności ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), dalej: „upzp", prowadzi do wniosku, że konieczne jest kompleksowe uregulowanie zagadnień związanych z szeroko rozumianym gospodarowaniem przestrzenią, w tym z uwzględnieniem powiązań planowania przestrzennego, tworzącego ramy dla przyszłych procesów inwestycyjnych, a jednocześnie pełniącego funkcje ochronne wobec wartości wysoko cenionych z innymi ustawami i obszarami regulacji. Wielowymiarowość i złożoność procesów związanych z gospodarowaniem przestrzenią wymaga uwzględnienia wielu zagadnień pozostających z nim w ścisłym związku, a tym samym uzasadnia potrzebę szerszych regulacji, nieograniczających się do problematyki organizacji, procedur i podstawowych zasad planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Kluczowym zagadnieniem są narastające koszty związane z rozlewaniem się zabudowy i nieskoordynowaniem przestrzennym procesów inwestycyjnych, w tym inwestycji celu publicznego, dalej: „ICP", w szczególności budowy dróg, infrastruktury technicznej i społecznej, obciążające nadmiernie budżety gminne, jak również budżety innych jednostek samorządu terytorialnego, dalej: „JST", i Skarbu Państwa. Wynikają one przede wszystkim z konieczności budowy infrastruktury w sposób niemający uzasadnienia ekonomicznego. Równie ważnym problemem jest brak regulacji prawnych wskazujących na konieczność racjonalnego planowania rozwoju, który bezpośrednio przekłada się na nieuzasadnione wyznaczanie zbyt dużych powierzchni terenów do urbanizacji w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dalej: „studium". Chłonność terenów mieszkaniowych w studiach przekracza średnio 4-6 krotnie aktualną liczbę ludności w Polsce, a efektem jest wspomniane powyżej rozpraszanie zabudowy i związane z tym zwielokrotnione kosztów ich obsługi. (koszt budowy infrastruktury technicznej w Polsce w skrajnych przypadkach określa się jako 16-krotnie wyższy niż w Londynie).

Nie mniej ważną kwestią jest brak regulacji umożliwiających gminom bilansowanie kosztów urbanizacji. Szacunki opracowane przez ekspertów w tej dziedzinie wskazują, że łączna kwota zobowiązań gmin wynikających z uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dalej: „plan miejscowy", i potrzebnych głównie na wykup gruntów pod drogi publiczne to co najmniej 130 mld zł (dane pochodzące z innych badań wskazują na 90 686 mld zł)[1]. Ponadto, sporządzane akty planistyczne nie pełnią funkcji ochronnej w odniesieniu do ważnych z punktu widzenia interesu publicznego terenów i obiektów. Podobny problem dotyczy również właściwego poziomu ochrony wartości wysoko cenionych.

Równie ważną kwestią jest nieprawidłowe funkcjonowanie systemu prawnego w obszarze planowania przestrzennego - w związku z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, wadliwą interpretacją zasady dobrego sąsiedztwa, właściciel nieruchomości na której znajduje się budynek, tak prywatny (jak na przykład dom jednorodzinny), jak i służący prowadzeniu działalności gospodarczej (jak na przykład mały sklep spożywczy), pozbawiony jest faktycznie jakichkolwiek zabezpieczeń służących zachowaniu prawidłowego dalszego ich funkcjonowania, czy prowadzenia działalności gospodarczej. Obecnie prymat jest przyznawany, tak przez doktrynę jak i judykaturę, inwestorom nowych inwestycji, z niemalże całkowitym pominięciem kwestii inwestycji już istniejących, co jest szczególnie silnie widoczne w przypadku nowych inwestycji silnych, dużych inwestorów, dysponujących zapleczem prawnym.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono konieczność wprowadzenia szeregu nowych regulacji mających na celu przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom w gospodarowaniu przestrzenią, do których należą w szczególności:

1. Nieproporcjonalnie wysokie koszty funkcjonowania sieci osadniczej i infrastruktury oraz poziom ukrytego długu planistycznego, będącego skutkiem nieracjonalnej gospodarki przestrzenią, rozlewania się zabudowy i przeszacowywania terenów przeznaczanych pod zabudowę.
2. Brak efektywnej roli koordynacyjnej państwa w gospodarowaniu przestrzenią - niejasna rola Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, dalej: „KPZK", w systemie planowania przestrzennego, w tym niedostateczna spójność KPZK z dokumentami strategicznymi i aktami planowania.
3. Brak korelacji działań inwestycyjnych i przestrzennych w wyniku lokalizacji ponadlokalnych ICP – brak koordynacji działań

[1] Sprawne Państwo Samorządowa służba cywilna. Obszary metropolitalne. Zagospodarowanie przestrzenne. Badania nad kierunkami zmian w funkcjonowaniu samorządu terytorialnego w Polsce pod redakcją Piotra Kopycińskiego; raport o finansowych skutkach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią Andrzej Olbrysz, Igor Zachariasz.

rządowych i działań samorządowych wszystkich szczebli JST.

4. Brak ram instytucjonalnych dla koordynacji aktów prawnych i dokumentów rządowych o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej kraju na etapie prac Rady Ministrów (brak koordynacji lokalizacji różnych typów inwestycji, co powoduje kolizje przestrzenne, a często także opóźnienia i zwiększone koszty realizacji).

5. Niewystarczająca rola województwa w systemie planowania przestrzennego, w tym:
   1) niewystarczająca koordynacja planu zagospodarowania przestrzennego województwa, dalej: „plan województwa", z innymi dokumentami, w tym strategicznymi.
   2) brak koordynacji zwrotnej planu województwa z lokalnymi aktami planowania przestrzennego.
   3) niejasny zakres ustaleń wiążących plan województwa.
   4) znikomy wpływ planu województwa na ład przestrzenny.

6. Brak mechanizmów pozwalających sąsiadującym gminom lub regionom (wewnętrznie) na koordynację potrzeb rozwojowych, co przyczynia się do chaotycznego rozwoju sieci osadniczej i jednocześnie powoduje wzajemne blokowanie lokalizacji lub rozwoju inwestycji lokalizowanych w pobliżu granic danej gminy.

7. Brak regulacji jednoznacznie określających sposób ustalania obszarów wyłączonych spod władztwa planistycznego gminy (tereny zamknięte i obszary zastrzeżone) i ich stref ochronnych oraz brak odpowiedzialności odszkodowawczej organu ustanawiającego strefę ochronną.

8. Niedostateczny dostęp do informacji dotyczących kształtowania i realizacji polityki przestrzennej, w tym do aktów planowania przestrzennego, rozstrzygnięć w procesie inwestycyjno-budowlanym i innych aktów, utrudniający sporządzanie projektów aktów planowania i innych rozstrzygnięć, służących kształtowaniu ładu przestrzennego. Dane planistyczne są obecnie rozproszone w różnych rejestrach i bazach utrzymywanych na wszystkich poziomach administracji kraju. Ułatwienie dostępu do zasobów planistycznych jest kluczowe z punktu widzenia efektywności prowadzenia procesu inwestycyjnego.

9. Zbyt wąski zakres partycypacji społecznej w gospodarowaniu przestrzenią, niski faktyczny poziom jawności i transparentności procesu, brak kontroli społecznej (wielokrotnie wykazywany przez Najwyższą Izbę Kontroli; dalej: „NIK").

10. Nieprzestrzeganie przez gminy przepisów dotyczących obowiązku prowadzenia analiz, aktualizacji studium, ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.)[2] w zakresie prognoz finansowych, a także nierzetelne przygotowywanie skutków finansowych do planów miejscowych skutkujące brakiem racjonalnych podstaw podejmowanych decyzji w dokumentach planistycznych na poziomie gminy, w szczególności monitorowania stanu zagospodarowania przestrzennego, zmian zachodzących w tym zakresie oraz bez analizowania uzyskanych w tym zakresie danych, a także brakiem podejmowania realistycznych dyspozycji przestrzennych.

11. Urbanizacja gmin nie uwzględnia zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, zarówno na poziomie uchwalanych dokumentów planistycznych, jak przy i realizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym, co generuje konflikty przestrzenne zwłaszcza na terenach podmiejskich i uniemożliwia ich przyszłe racjonalne zagospodarowanie, a także powoduje utratę ich wartości ekonomicznej i zbyt często skutkuje znaczącymi trudnościami wytrzymaniu dotychczasowego komfortu zamieszkania lub prowadzenia działalności gospodarczej.

12. Niespójność systemu planowania przestrzennego z realizacją ICP na podstawie specustaw przy niewystarczającej sprawności procedur lokalizacyjnych w odniesieniu do pozostałych ICP. W szczególności brak mechanizmów umożliwiających szybką zmianę planów miejscowych w celu uwzględnienia lokalizacji inwestycji następujących na poziomie ponadlokalnym.

13. Istniejący deficyt mieszkaniowy oraz niewystarczająca dostępność mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających najem lub zakup mieszkania na zasadach komercyjnych.

14. Brak odpowiedniego wyposażenia terenów mieszkaniowych w niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturę społeczną, która gwarantowałaby odpowiedni standard życia w środowisku mieszkaniowym, w związku z brakiem kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania sieci osadniczej, w tym finansowania kosztów urbanizacji, co najmocniej obrazuje powstawanie nowych osiedli mieszkaniowych bez zapewnienia żłobków, przedszkoli, szkół, jak również miejsc wypoczynku (parki, place zabaw, tereny wspólne).

15. Brak kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu finansowania kosztów urbanizacji powodujący poważne zagrożenie nie tylko dla stabilności finansów gminy, ale także dla jej wypłacalności.

16. Konflikty przestrzenne i społeczne związane z lokalizowaniem niektórych rodzajów inwestycji silnie oddziałujących na przestrzeń (np. stacje nadawcze telefonii komórkowej, obiekty generujące odory, składowiska odpadów) oraz lokalizowaniem inwestycji na niektórych rodzajach przestrzeni istotnych dla prawidłowego funkcjonowania gminy lub dla społeczności lokalnej niepodlegających ochronie wobec braku planu miejscowego (np. obszary przestrzeni publicznej) na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, dalej: „decyzja WZ".

17. Chaos przestrzenny wywołany brakiem obligatoryjnych regulacji pozwalających na szczegółowe kształtowanie przestrzeni publicznie dostępnych.

[2] Tekst jednolity wymienionej ustawy został opublikowany w Dz. U. z 2013 r. poz. 938, z 2014 r. poz. 379, 911 i 1146, z 2015 r. poz. 238, 1045, 1117, 1130, 1189, 1190, 1269, 1358, 1513, 1830, 1854, 1890 i 2150 oraz z 2016 r. poz. 195, 1257 i 1454

18. Koncentracja negatywnych zjawisk przestrzennych i technicznych na terenach poprzemysłowych, zdegradowanych, czy terenach o niewłaściwej strukturze własnościowej, niedostosowanej do planowanej funkcji terenu, w związku z brakiem szczególnych regulacji umożliwiających ich prawidłowe zagospodarowanie, w powiązaniu z niedostateczną szczegółowością ustaleń gminnych aktów planowania przestrzennego.
19. Nadmierna, pozbawiona perspektywicznego przewidywania skutków, swoboda gmin w wydawaniu decyzji WZ, w tym nieuzasadniona faktyczna uznaniowość, prowadzi do zbyt dużej samodzielnej jednoosobowej władzy w obszarze dyspozycji przestrzennych, nieograniczonej przez kontrolę społeczną występującą w procedurze planistycznej i uniezależnioną od rady gminy, co pogłębia niską aktywność gmin przy sporządzaniu planów miejscowych i przyczynia się do powszechności inwestowania na obszarach pozbawionych planu miejscowego.
20. Brak możliwości ochrony przed nieobiektywnym stanowiskiem członka rady gminy w sytuacji, gdy jest osobiście zainteresowany określonym rozstrzygnięciem planistycznym.
21. Przypadkowe zagospodarowanie terenów nieobjętych planem miejscowym, w związku z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, co przyczynia się do faktycznego pozbawienia jakichkolwiek zabezpieczeń służących zachowaniu prawidłowego dalszego funkcjonowania istniejącego zainwestowania – prymat jest przyznawany nowym inwestycjom, z niemalże całkowitym pominięciem kwestii ich wpływu na funkcjonowanie obiektów już istniejących, w tym zabudowy mieszkaniowej, czy miejsc służących prowadzeniu działalności gospodarczej będącej podstawą utrzymania właściciela nieruchomości.
22. Brak aktualnych i wiarygodnych cyfrowych danych planistycznych tworzonych wg jednolitego krajowego standardu. Obecny system planowania przestrzennego oparty jest na niepełnych i nieustandaryzowanych danych. Pomimo pozornej mnogości danych przestrzennych prezentujących ustalenia planistyczne, występuje problem ich aktualności i wiarygodności. W rezultacie praca z danymi planistycznymi wymaga poniesienia dodatkowych nakładów pracy w celu dokonywania porównań i analiz na różnych poziomach zarządzania przestrzenią. Brak ten znacząco utrudnia także obywatelom i przedsiębiorcom dostęp do informacji o nieruchomości.
23. Niewystarczający nadzór wojewody nad prawidłowością i jakością gminnych aktów planowania przestrzennego.
24. Zagrożenia trwałości aktów planowania przestrzennego, spowodowane niejasnością regulacji, rozbieżnościami interpretacyjnymi, a także wynikające z jakości prawnej aktów. Niejasne przepisy dotyczące ustalania stron w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę (ustalenie obszaru oddziaływania obiektu).
25. Niejasne przepisy dotyczące ustalania stron w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę (ustalenie obszaru oddziaływania obiektu).
26. Istnieje znaczący katalog inwestycji, co do których zachodzi potrzeba przesądzenia, czy dla ich realizacji wymagana jest zgoda organu administracji publicznej i w jakim trybie może być ona udzielona.
27. Nadmiernie skomplikowana procedura udzielania zezwoleń na realizację inwestycji.
28. Nadmierne obowiązki administracyjne związane z realizacją mniej skomplikowanych inwestycji.
29. Brak spójnych, jednoznacznych oraz merytorycznie uzasadnionych przepisów dotyczących zasad realizacji inwestycji na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy.
30. Brak spójnych regulacji dotyczących minimalnej odległości obiektów budowlanych od innych obiektów budowlanych lub granic działek. Brak jednolitych procedur udzielania odstępstw w tym zakresie.
31. Nadmierna regulacja i brak elastyczności przepisów techniczno-budowlanych, utrudniająca wykorzystywanie nowinek technologicznych oraz osiąganie maksymalnej efektywności i użyteczności obiektów budowlanych.
32. Nadmierna ingerencja organów administracji architektoniczno-budowlanej w treść projektu architektoniczno-budowlanego.
33. Brak spójności przepisów dotyczących osób pełniących samodzielne funkcji techniczne w budownictwie.
34. Niespójność i niejednoznaczność przepisów dotyczących legalizacji samowoli budowlanych, brak przepisów dotyczących samowoli innych niż budowlane (zmian zagospodarowania terenu).
35. Występujące wątpliwości dotyczące sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej z wydzielonych działek terenu oraz skomplikowania procedura budowy przyłączy i zjazdów.
36. Zbyt długi czas oczekiwania przez geodetów na materiały i dane państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego niezbędne do wykonania prac geodezyjnych lub kartograficznych związanych z budowlanym procesem inwestycyjnym.
37. Zbyt długie terminy weryfikacji wyników prac geodezyjnych i kartograficznych przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej.
38. Niespójność i niejednoznaczność przepisów określających rodzaje opracowań geodezyjnych i kartograficznych wykorzystywanych na etapie projektowania inwestycji budowlanych.
39. Nieefektywne działania najniższego szczebla organów nadzoru budowlanego, związane z dużym rozdrobnieniem (377 powiatowych inspektoratów nadzoru budowlanego) oraz uzależnienie wynikającym z funkcjonowania inspektoratów w ramach administracji zespolonej (wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego powoływany przez wojewodę, powiatowy

inspektor nadzoru budowlanego powoływany przez starostę).

Celem Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, dalej: „Kodeks" jest:

1) przywrócenie i zapewnienie efektywnego prowadzenia polityki przestrzennej oraz wzmocnienie partycypacji społecznej w tworzeniu polityk przestrzennych na wszystkich poziomach planowania.

2) poprawa przewidywalności i usprawnienie procesu inwestycyjno-budowlanego,

3) efektywne lokalizowanie i realizacja inwestycji publicznych.

Cele te zostaną osiągnięte poprzez wprowadzenie mechanizmów zwiększenia aktywności planistycznej gmin wraz z narzędziami umożliwiającymi koncentrację inwestycji na terenach zurbanizowanych i wyposażonych w adekwatną infrastrukturę oraz zabezpieczenie interesów inwestorów, a także poprzez zwiększenie efektywności przepisów systemu planowania przestrzennego oraz nadzoru, a także kontroli społecznej.

W celu rozwiązania ww. problemów, w projekcie ustawy przyjęto następujące szczegółowe cele regulacji:

1. Wzmocnienie roli dokumentów poziomu krajowego w systemie planowania przestrzennego.
2. Zapewnienie spójności dokumentów i aktów służących kształtowaniu polityki przestrzennej na szczeblu krajowym, wojewódzkim / regionalnym i lokalnym.
3. Wprowadzenie wymogu monitorowania i programowania potrzeb rozwojowych.
4. Stworzenie systemu realizacji ICP.
5. Usprawnienie procedur planistycznych.
6. Zapewnienie szerszej partycypacji społecznej, jawności i przejrzystości procesu planowania przestrzennego.
7. Poszerzenie katalogu zasad obowiązujących w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wymagań dotyczących kształtowania ładu przestrzennego.
8. Ograniczenie konfliktów społecznych i przestrzennych związanych z lokalizacją inwestycji silnie oddziałujących na przestrzeń.
9. Wprowadzenie nowych zasad dotyczących skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w tym odszkodowań.
10. Zapewnienie zgodności zagospodarowania na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy, w tym odejście od instytucji decyzji WZ i postawienie szeregu wymagań dotyczących lokalizacji inwestycji innej niż ICP bez planu miejscowego, tak by inwestycja ta wpisywała się najbliższe sąsiedztwo, miała zapewnioną infrastrukturę techniczną i społeczną oraz jej funkcjonowanie nie stanowiło uciążliwości dla sąsiadów.
11. Znaczące przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego i zmniejszenie obciążeń administracyjnych – dla terenów objętych planami miejscowymi proces od decyzji inwestora o realizacji inwestycji do pozwolenia na budowę nie powinien trwać dłużej niż miesiąc.
12. Wprowadzenie obowiązku prowadzenia ujednoliconych planistycznych baz danych gromadzących: informacje prezentowane przez akt planistyczny, w tym informacje przestrzenne, a także informacje o tym akcie.
13. Utworzenie centralnego punktu dostępowego do rejestru publicznego o planowanym zagospodarowaniu przestrzennym, prowadzonego w systemie teleinformatycznym.
14. Eliminacja istniejących rozbieżności w interpretacji i stosowaniu przepisów.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

l.p.	Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji.	Opis problemu	Oczekiwany efekt
1	**2**	**3**	**4**
1.	Wprowadzenie obowiązku programowania rozwoju przez gminy (program rozwoju przestrzennego gminy, zawierający m.in. wyznaczenie obszaru zurbanizowanego oraz limit obszarów nowej urbanizacji) na podstawie monitoringu zagospodarowania przestrzennego i przeprowadzanych analiz oraz prognozowanie przestrzennych potrzeb rozwoju, będącego niezbędnym elementem programowania rozwoju. Powiązanie programu rozwoju z prognozami sporządzanymi przez województwo. Ponadto, inwestorzy będą mogli zawrzeć z gminą umowę urbanistyczną (uchwalanie planu miejscowego w zamian za	Nieproporcjonalnie wysokie koszty funkcjonowania sieci osadniczej i infrastruktury oraz poziom ukrytego długu planistycznego, będącego skutkiem nieracjonalnej gospodarki przestrzenią, chaotycznego rozlewania się zabudowy i przeszacowywania terenów przeznaczanych pod zabudowę.	Racjonalizacja planowania przestrzennego tak, aby służyło realizacji faktycznych, aktualnych potrzeb społeczności. Znaczące ograniczenie ponoszonych przez gminy – i w efekcie przez mieszkańców – kosztów rozwoju sieci osadniczej. Skutkiem regulacji będzie nowy obowiązek regulacyjny dla gmin, można się jednak spodziewać, że nie będzie on stanowił istotnego obciążenia dla JST. Zadania te będą mogłyby wykonywane w ramach istniejących zasobów, np. w związku z uwolnieniem etatów, które

	zobowiązania inwestora w zakresie realizacji infrastruktury).		zajmowały się prowadzeniem postępowań administracyjnych dla lokalizacji zabudowy na obszarach nieobjętych planem miejscowym (decyzje WZ). Dzięki wyznaczeniu już na etapie prognozowania obszaru zurbanizowanego, w późniejszym etapie nastąpi przyspieszenie prac nad studium i jego zmianą.
2.	Zastąpienie koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju Krajową Strategią Rozwoju Przestrzennego, dalej: „KSRP".	Brak jest efektywnej roli koordynacyjnej państwa w gospodarowaniu przestrzenią. Niejasna jest rola KPZK w systemie planowania przestrzennego - przepisy upzp nie określają relacji KPZK do średniookresowej strategii rozwoju kraju ani oddziaływania KPZK na inne dziedziny funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa, strategie dotyczące których co do zasady nie uwzględniają aspektów przestrzennych planowanych działań. Brak jest również określenia wpływu KPZK na plany wojewódzkie i miejscowe oraz przepisów określających sposób koordynacji ww. dokumentów.	Wprowadzenie dokumentu strategicznego na poziomie krajowym, wyznaczającego kierunki rozwoju kraju i koordynującego strategie sektorowe oraz dokumenty strategiczne niższych szczebli. Skutkiem regulacji będzie wprowadzenie, w miejsce aktualizacji KPZK – nowego dokumentu strategicznego, na poziomie krajowym. Dokument ten będzie pozbawiony wad KPZK związanych z brakiem uspójniania i koordynacji strategii sektorowych w ich wymiarze przestrzennym.
3.	Wprowadzenie: 1) Krajowego Planu Rozmieszczenia, dalej: „KPR" (w miejsce programów zadań rządowych) 2) wojewódzkich planów rozmieszczenia, dalej: „WPR" (jako wyodrębniona cześć planu województwa); wojewódzki plan rozmieszczenia będzie mógł zawierać również inwestycje zgłoszone w wyniku uzgodnienia pomiędzy gminami i powiatami.	Brak korelacji działań inwestycyjnych i przestrzennych w wyniku lokalizacji ponadlokalnych ICP – brak koordynacji z polityką przestrzenną JST. Zauważalny jest brak skutecznego trybu określania wstępnego przebiegu ICP o znaczeniu krajowym w sposób wiążący dla aktów planowania przestrzennego na wszystkich szczeblach planowania przestrzennego, a zarazem brak skutku „rezerwacji" terenów. Powoduje to utrudnienie realizacji strategicznych inwestycji, wymuszając konieczność wprowadzenia odrębnych ustaw regulujących lokalizację inwestycji w oderwaniu od uwarunkowań przestrzennych i planistycznych, przy czym brak jest skutecznych uregulowań dla dostosowania aktów planowania przestrzennego do rozmieszczenia ponadlokalnych ICP.	Dokumenty te pozwolą na ustalenie wstępnego przebiegu lub wskazanie obszarów dopuszczalnej lokalizacji ponadlokalnych ICP oraz na zapewnienie: 1) wpisania przestrzennych skutków realizacji ww. inwestycji w politykę przestrzenną JST, co będzie sprzyjać osiągnięciu ładu przestrzennego. 2) wytworzenia korytarzy inwestycyjnych dających możliwość realizacji więcej niż jednej inwestycji liniowej we wspólnym przebiegu. Warunki wprowadzenia inwestycji do KPR (inwestycji krajowych), zastępującego programy, o których mowa w art. 48 upzp, uzgadniane będą przez utworzony Komitet Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego. Skutkiem regulacji dla gmin, w związku z ujęciem ICP w planie rozmieszczenia, będzie mniejsze obciążenie w związku z eliminacją konieczności automatycznej aktualizacji aktów planowania (aktualizacja nastąpi przy okazji innych zmian aktów). Rozwiązanie to pozwoli na prowadzenie efektywnej i racjonalnej polityki przestrzennej i inwestycyjnej na poziomie krajowym, a także ułatwi właścicielom nieruchomości uzyskanie

			informacji o inwestycji celu publicznego planowanej w ich sąsiedztwie.
4.	Utworzenie: 1) Komitetu Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego, wzorem KSE, KRMC, 2) Krajowej Rady Polityki Przestrzennej.	Brak jest ram instytucjonalnych dla: 1) koordynacji rozmieszczenia ponadlokalnych ICP na szczeblu krajowym, 2) koordynacji aktów prawnych i dokumentów rządowych o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej kraju na etapie prac Rady Ministrów, co sprzyja pogłębianiu braku spójności polityk sektorowych.	Zapewnienie koordynacji rozmieszczenia ponadlokalnych ICP na szczeblu krajowym, aktów prawnych i dokumentów rządowych o istotnym znaczeniu dla polityki przestrzennej kraju, nadzór nad nową Komisją Mediacyjną, poprzez powołanie nowego ciała doradczego – Krajowej Rady Polityki Przestrzennej przy Premierze, w miejsce obecnej Głównej Komisji Urbanistycznej (przy MIB), co będzie się wiązało dla KPRM z kosztami obsługi kancelaryjno – organizacyjnej. Powołanie nowego organu pomocniczego Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego opiniującego w procesie legislacyjnym akty prawne pod kątem wpływu na politykę przestrzenną (wzorem KRMC) usprawni uspójnienie i koordynację polityk poszczególnych resortów mających wymiar przestrzenny, jak również wyeliminuje ryzyko pojawienia się trudnych lub niemożliwych do usunięcia kolizji na etapie realizacji inwestycji.
5.	W odniesieniu do planu województwa: 1. Wprowadzenie wymogu koordynacji planu województwa z innymi strategiami, w tym sektorowymi 2. Wprowadzenie wymogu aktualizacji studium równolegle ze zmianami planu województwa, przy jednoczesnym zapewnieniu współpracy JST oraz związków metropolitalnych przy jego tworzeniu (Komisja Planu skupiająca ich przedstawicieli, mediacja planistyczna) 3. Uregulowanie zakresu ustaleń wiążących dla gmin oraz związku metropolitalnego, obejmujących: 1) obszary dopuszczalnej lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, dalej: „OZE" większych niż mała instalacja w rozumieniu art. 2 pkt 18 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. poz. 478 i 2365 oraz z 2016 r. poz. 925), dalej: „ustawa OZE"; 2) obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 5 000 m^2; 3) obszary zakazu zmiany przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze; *4)* lokalizacja krajobrazów priorytetowych oraz ustalenia dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów, w tym lokalne	Niewystarczająca jest rola województwa w systemie planowania przestrzennego, w tym: 1. Niewystarczająca koordynacja planu województwa z innymi dokumentami strategicznymi. Jakkolwiek plan województwa stanowi zbiór informacji o ponadlokalnych uwarunkowaniach rozwoju przestrzennego oraz analiz diagnostycznych i prognoz, ma znikomy wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej i nie spełnia w sposób satysfakcjonujący funkcji koordynującej w odniesieniu do planów i polityk sektorowych ze strategiami i programami rozwojowymi, z wyjątkiem strategii rozwoju województwa. Brak jest mechanizmu sprzężenia zwrotnego między ustaleniami dokumentów planistycznych i strategicznych tak, by zmiana jednego z nich oznaczała konieczność wszczęcia procedury zmiany drugiego, co powoduje, iż strategie w zbyt małym stopniu uwzględniają wymiar przestrzenny. 2. Brak koordynacji zwrotnej planu województwa z lokalnymi aktami planowania przestrzennego. Zgodnie z upzp, plan województwa jest podstawą	Usunięcie dotychczasowych wad systemu poziomu regionalnego i wzmocnienie roli województwa w systemie planowania przestrzennego, poprzez: 1. zwiększenie poziomu koordynacji planu województwa z dokumentami strategicznymi i aktami na wyższych szczeblach administracji 2. zapewnienie spójności rozwiązań i ich adekwatności do potrzeb, w tym zwrotnej koordynacji studium z planem województwa 3. zapewnienie czytelności i jednoznacznie wiążącego charakteru ustaleń planu województwa 4. zapewnienie udziału województwa w kształtowaniu ładu przestrzennego.

	formy architektoniczne zabudowy; *5)* limity obszarów rewitalizacji dla gmin o szczególnej koncentracji negatywnych zjawisk przestrzennych, wyższe niż określone w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 1020 i 1250), dalej: „uor"; 1) kryteria zawężające w zakresie stopnia zagęszczenia, pozwalające na uznanie terenu za obszar o skupionej zabudowie.	negocjacji wprowadzenia ICP o znaczeniu ponadlokalnym do aktów prawa miejscowego, jednak w praktyce mechanizm ten nie funkcjonuje. Jakkolwiek ustalenia planu województwa są uwzględniane przez gminy w studiach, studia nie podlegają aktualizacji w sposób skorelowany z planem województwa. Ponadto, ponieważ sporządzanie planów miejscowych nie jest obligatoryjne, ustalenia planu województwa *(*a także aktów wyższego rzędu przeniesione do niego) nie są w wystarczającym stopniu uwzględniane w tych aktach prawa miejscowego. Ponieważ brak jest synchronizacji opracowywania planów województwa i studiów oraz brak mechanizmu obligującego do zmiany studiów i uspójnienia ich z planem województwa, w efekcie, bez sankcji z tego tytułu, mogą powstać plany miejscowe sprzeczne z planem województwa. 3. Niejasny zakres ustaleń wiążących planem województwa, co prowadzi do różnej ich interpretacji przez administrację na poziomie lokalnym i wojewódzkim. Ponadto, przepis art. 40 upzp nakłada na właściwego ministra wymóg wydania rozporządzenia w sprawie zakresu treści *pzpw*. Rozporządzenie to nie zostało jednak wydane od daty wejścia w życie upzp, tj. od 11 lipca 2003 r.. 4. Obecnie znikomy jest kreacyjny wpływ planu województwa sprowadzonego do roli odzwierciedlającej treść innych dokumentów, uwarunkowań i ustaleń na ład przestrzenny, w tym wyznaczanie kierunków rozwoju przestrzennego regionu. Wyrazem tego stanu jest również oderwanie od planu województwa audytu krajobrazowego, który obecnie jest jedynym dokumentem szczebla wojewódzkiego, zawierającym wytyczne dla kształtowania ładu przestrzennego.	
6.	Wprowadzenie prognozy przestrzennych potrzeb rozwojowych województwa, jako części strategii rozwoju województwa, opiniowanie projektu prognozy przestrzennych potrzeb rozwojowych gminy przez marszałka województwa.	Brak jest mechanizmów pozwalających sąsiadującym gminom na wzajemną koordynację potrzeb rozwojowych, brak także tej koordynacji na poziomie regionu, co przyczynia się do chaotycznego rozwoju sieci osadniczej i może	Koordynacja potrzeb rozwojowym na poziomie wyższym, niż gminny, zapewniająca wyważenie kierunków rozwoju w województwie, również w kontekście potrzeb realizacji ponadlokalnych ICP.

		wpływać negatywnie na prawidłowość bilansowania potrzeb rozwojowych w gminach.	Skutkiem będzie nowy obowiązek regulacyjny dla województw, niestanowiący istotnego obciążenia administracyjnego. Zadania te będą mogły być wykonywane w ramach istniejących zasobów.
7.	Jednoznaczne wskazanie w Kodeksie organów uprawnionych do ustanawiania „obszarów zastrzeżonych" (obecnie „tereny zamknięte") oraz do ustanawiania strefy ochronnej dla tych obszarów. Wyszczególnienie w Kodeksie rodzaju ograniczeń w sposobie zagospodarowania terenu, położonego w strefie ochronnej i jego użytkowania. Za ustanowione w strefie ochronnej ograniczenia przysługuje odszkodowanie ustalane jak w przepisach odnoszących się do realizacji ICP. Możliwość zwarcia porozumienia pomiędzy gminą a organem ustanawiającym obszar zastrzeżony dotyczącego wykonywania przez gminę zadań z zakresu gospodarki przestrzennej na tych obszarach.	Brak jest regulacji jednoznacznie określających sposób ustalania obszarów wyłączonych spod władztwa planistycznego gminy i ich stref ochronnych. Brak odpowiedzialności odszkodowawczej organu ustanawiającego strefę ochronną. Brak możliwości zwarcia przez gminę porozumienia z organem ustanawiającym obszar zastrzeżony dotyczącego wykonywania zadań z zakresu gospodarki przestrzennej na tych obszarach, w tym uchwalania aktów planistycznych. Obecnie zadania w tym zakresie mogą być wykonywane jedynie na terenach zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu. Brak jest również jednoznacznego określenia ograniczeń występujących w strefie ochronnej oraz możliwości modyfikacji, w tym zniesienia obszarów zastrzeżonych (terenów zamkniętych), które zostały utworzone w oparciu o decyzje, które zostały wydane na podstawie nieobowiązujących już ustaw.	Obszary zastrzeżone będą ustalane aktem w randze rozporządzenia (nie decyzji, jak obecnie), co zapewni właściwe usytuowanie tych aktów w systemie prawa, skuteczną ochronę realizacji celów związanych z bezpieczeństwem i obronnością państwa. W szczególności istotne jest uprawnienie organu ustanawiającego obszar zastrzeżony do ustalania w jego strefie ochronnej ograniczeń w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu. Ograniczenia te będą w tym przypadku dostosowane do potrzeb i celów jakim służy obszar zamknięty. Jednocześnie właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości, na których zostały ustanowione ograniczenia będą uprawnieni do otrzymania odszkodowania, co powinno podnieść poziom akceptacji społecznej dla tych rozstrzygnięć. Jednocześnie, na mocy porozumień, możliwa będzie realizacja zadań z zakresu gospodarki przestrzennej na obszarach zastrzeżonych.
8.	Utworzenie rejestru urbanistyczno-budowlanego.	Brak jest powszechnego, otwartego i bezpośredniego dostępu do zasobów danych planistycznych. Obecnie dane planistyczne są utrzymywane i udostępniane w rejestrach i bazach utrzymywanych na różnych poziomach administracji kraju. Jakkolwiek w gminach istnieje obowiązek prowadzenia rejestrów planów miejscowych, a poszczególne organy wydające decyzje lokalizacyjne są zobowiązane do prowadzenia rejestrów tych decyzji, rejestry te są rozproszone i często nie są udostępniane w sposób pozwalający na wgląd bez konieczności składania wniosku o dostęp do rejestru. Nie istnieje baza danych i rejestrów pozwalająca na uzyskanie informacji dotyczących szerokiego zakresu planowania oraz lokalizacji inwestycji z jednego źródła. Niedostateczny dostęp do informacji dotyczących kształtowania i realizacji polityki przestrzennej, w tym do obowiązujących i sporządzanych aktów planowania przestrzennego,	Wsparcie procesu gospodarowania przestrzenią poprzez usprawnienie pozyskiwania informacji potrzebnych przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego i innych rozstrzygnięć, przy jednoczesnym zapewnieniu jawności i przejrzystości procedur i rozstrzygnięć. Uproszczenie procesu przygotowania wniosku o wszczęcie postępowania poprzez zniesienie obowiązku przedkładania przez wnioskodawcę wypisów i wyrysów z dokumentów planistycznych. Zmniejszenie obciążeń administracyjnych związanych z badaniem przez organ zgodności wniosku z przepisami o planowaniu przestrzennym i obciążeń administracyjnych związanych z pozyskiwaniem przez inwestorów, przedsiębiorców i obywateli informacji o nieruchomościach. Zwiększenie świadomości społecznej w zakresie planowania przestrzennego poprzez zapewnienie powszechnego dostępu do informacji o

		rozstrzygnięć w procesie inwestycyjno-budowlanym i innych aktów utrudnia pozyskiwanie informacji potrzebnych przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego i innych rozstrzygnięć, a także pozostaje w sprzeczności z potrzebą zapewnienia jawności i przejrzystości procedur i rozstrzygnięć.	zagospodarowaniu przestrzennym. Utworzenie rejestru wiązać się będzie z jednorazowym kosztem budowy, który zostanie przedstawiony w ocenie skutków regulacji do ustawy wprowadzającej Kodeks oraz z rocznymi kosztami jego utrzymania. Informacja o ww. kosztach została przedstawiona w pkt 6 OSR. Przedstawienie korzyści wynikających z prowadzenia rejestru zawiera załącznik nr 7.
9.	Wzmocnienie partycypacji społecznej poprzez: 1) zwiększenie zakresu konsultacji społecznych oraz zakresu uczestników konsultacji na etapie sporządzania projektu aktu planowania, w szczególności w przypadku sporządzania planu „na wniosek inwestora”, 2) doprecyzowanie wymogu jawności dokumentów wytworzonych w procesie programowania i realizacji polityki przestrzennej, 3) rozszerzenie katalogu form udziału społeczeństwa w sporządzaniu aktów planowania i przy lokalizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym, 4) wprowadzenie obowiązku sporządzania aktów planistycznych w postaci bazy danych przestrzennych – szerszy dostęp do informacji.	Zbyt wąski zakres partycypacji społecznej w procedurze sporządzania aktów planistycznych oraz pojawienie się partycypacji dopiero na jednym z ostatnich etapów prac planistycznych, co także zniechęca gminy do uwzględnienia uwag zgłaszanych na tym etapie – ich uwzględnienie oznacza bowiem konieczność powtórzenia znacznej części procedury i przedłuża ją co najmniej o 2-3 miesiące. Niedostateczny zakres partycypacji społecznej w planowaniu przestrzennym skutkuje: 1) niewystarczającym poziomem dostosowania aktów planowania do aktualnych i realistycznie określonych potrzeb społeczności, a tym samym – niską jakością aktów; 2) niskim poziomem zaangażowania społeczności w proces tworzenia aktów planowania i – w rezultacie – brakiem kształtowania lokalnej tożsamości; 3) wydłużeniem czasu sporządzania projektów aktów w wyniku eskalacji konfliktów społecznych na późnym etapie procedury planistycznej; 4) niedostateczną przejrzystością procedur i rozstrzygnięć. Przykład: Obecnie niedostateczna partycypacja przyczynia się do zwiększenia ilości uwag na etapie wyłożenia oraz skarg po uchwaleniu planu. W badanych gminach średnie czasy sporządzania planów miejscowych (od przystąpienia do uchwalenia) wyniosły: 12 miesięcy (pow. do 0,02 ha); od 12 do 15 miesięcy (pow. od 0,02 ha do 20 ha); od 18 do 32 miesięcy (pow. powyżej 20 ha).	Oczekuje się zapewnienia lepszej jakości dokumentów planistycznych, w wyniku szerszego udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania studium i planu miejscowego, jak również w wyniku szerszego udostępniania informacji, istotnych dla podejmowanych decyzji planistycznych (w 2012 r., uchwalono 2 185 planów miejscowych, liczba wszystkich planów - 41 625, dane IGiPZ PAN). Ponadto oczekuje się zwiększenia poziomu wiedzy społeczeństwa z obszaru planowania przestrzennego, ładu, procesów inwestycyjnych oraz zwiększenia faktycznego nadzoru społeczności lokalnej nad działaniami władz gmin. Nastąpi ograniczenie konfliktów społecznych – zwiększenie zakresu konsultacji pozwoli na przeprowadzenie realnej dyskusji i wyjaśnienie przyczyn podejmowania określonych dyspozycji przestrzennych, a także ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z czynników niezależnych od gminy. Ponadto ustalenia aktów planowania będą uwzględniać ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących planowanym przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, co będzie podstawą do żądania wypłaty odszkodowania. Zakłada się, że szerszy zakres konsultacji społecznych pozwoli na skrócenie procedury planistycznej, poprzez redukcję liczby ponownych wyłożeń (po korektach w wyniku uwag zgłoszonych przy pierwszych konsultacjach). Zakładając, że cykl korekty wynosi ok. 2-3 miesiące, uniknięcie ew. ponownych wyłożeń oznacza także faktyczne skrócenie procedury planistycznej.
10.	1. Wprowadzenie podziału obszaru gminy w studium na trzy obszary: 1) obszar zurbanizowany (wskazany na podstawie programu rozwoju	Brak jest racjonalnych podstaw podejmowanych decyzji w dokumentach planistycznych na poziomie gminy. Przyczyną tego	Wyznaczanie obszarów zurbanizowanych i obszarów nowej urbanizacji, w celu koncentracji zabudowy na tych obszarach umożliwi

	przestrzennego), 2) obszar nowej urbanizacji (tworzenie nowych terenów inwestycyjnych przez gminy), na których będzie możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, oraz 3) pozostałych obszarów (z ograniczoną możliwością zabudowy). Na obszarach zurbanizowanych możliwa będzie realizacja zabudowy: – na terenach objętych planem miejscowym, – w przypadku braku planu, po pozytywne ocenie dopuszczalności inwestycji (w miejsce obecnej decyzji WZ). W przypadku tych terenów uchwalane będą mogły być uproszczone plany miejscowe (w procedurze uproszczonej). Na obszarach nowej urbanizacji inwestowanie może odbywać się tylko na podstawie planu miejscowego. Poza obszarami urbanizacji możliwa będzie wyłącznie lokalizacja zabudowy letniskowej (na podstawie planu miejscowego) oraz inwestycji związanych z produkcją rolną lub inną uciążliwą produkcją (na podstawie planu miejscowego). Na wszystkich obszarach możliwa będzie realizacja ICP i sportowo-rekreacyjnych. 2. Możliwość uchylenia przez gminę planu miejscowego, jeżeli w ciągu 5 lat od dnia jego wejścia w życie nie nastąpiła realizacja ustaleń tego planu. 3. Możliwość udostępnienia terenu pod inwestycje na wniosek inwestora przy zawarciu z gminą umowy urbanistycznej (w zamian za zobowiązania inwestora w zakresie realizacji infrastruktury).	stanu jest nieprzestrzeganie przez gminy przepisów dotyczących obowiązku monitorowania stanu zagospodarowania przestrzennego oraz zmian zachodzących w tym zakresie, a także nierzetelne przygotowywanie skutków finansowych do planów miejscowych. Brak wyznaczenia w gminach obszarów podlegających urbanizacji oraz z niej (co do zasady) wyłączonych, uniemożliwia prowadzenie racjonalnej polityki przestrzennej. Obecnie funkcjonuje przekonanie, że cały obszar gminy podlega jednolitym regulacjom urbanistycznym. Jest to istotny błąd prowadzący do rozwoju chaotycznej zabudowy na obszarach pod nią nieprzeznaczonych. Decyzje planistyczne podejmowane są w związku z tym w sposób przypadkowy prowadząc do: 1) przeznaczania terenów pod zabudowę w aktach planistycznych bez analiz: potrzeb rozwojowych gminy, sytuacji demograficznej i możliwości finansowych realizacji infrastruktury technicznej i społecznej. W wyniku tych działań tereny przeznaczone pod zabudowę pozbawione są infrastruktury drogowej, infrastruktury technicznej i społecznej. Ponadto, jak wykazały przeprowadzone analizy, tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w studiach, oraz w planach miejscowych, znacznie przekraczają faktyczne potrzeby rozwojowe gminy, co przyczynia się do rozpraszania zabudowy, niemającego uzasadnienia ekonomicznego i przestrzennego. 2) żywiołowej suburbanizacji (ang.: „urban sprawl" – por. załącznik nr 3 przedstawiający rozproszenie zabudowy na przykładzie Gminy Góra Kalwaria), ekspansji zabudowy na tereny niezurbanizowane, generującej wysokie koszty funkcjonowania transportu publicznego, destrukcję systemów przyrodniczych, niedostateczne wyposażenie w podstawowe usługi i infrastrukturę techniczną i społeczną oraz wysokie koszty realizacji tej infrastruktury (będące konsekwencją rozproszenia zabudowy), a także negatywne procesy rozwojowe w	ograniczenie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy, skutkującego zwiększeniem transportochłonności i kosztów nowej urbanizacji. Racjonalne planowanie rozwoju z uwzględnieniem bilansu obszarów urbanizacji, przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju - dostosowanie wielkości obszarów urbanizacji do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy oraz możliwości realizacji na ich terenie niezbędnych dróg, infrastruktury technicznej i społecznej. Znaczące, w stosunku do obecnego, wynikającego z „przewymiarowania" terenów pod nową zabudowę, zmniejszenie kosztów budowy dróg, infrastruktury technicznej i społecznej zwiększających wielkość przyszłych zobowiązań finansowych gmin. Przy założeniu pokrywania planami miejscowymi przede wszystkim obszarów pod nową zabudowę – urealnienie zasięgu terenów pod nową zabudowę, również w odniesieniu do planów już obowiązujących - poprzez ich uchylenie bez skutków odszkodowawczych. Skutkiem regulacji będzie ograniczenie podaży niedostatecznie przygotowanych do zabudowy terenów inwestycyjnych w skali kraju, tj. wprowadzenie możliwości inwestycyjnych w zależności od kwalifikacji (wyznaczony 1 z 3 obszarów i funkcja) w studium. Skutkiem będzie konieczność aktualizacji studiów przez gminy w terminie określonym w przepisach wprowadzających ustawę. Koszt ten poniosą wszystkie JST, jednakże w różnym stopniu (gminy o mniejszej powierzchni studium do aktualizacji poniosą mniejszy koszt). *Przykład: Gmina rozważając wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę dokonuje analizy informacji odnośnie stopnia realizacji obowiązujących planów miejscowych w powiązaniu z analizą trendów demograficznych, weryfikowanej przez pryzmat możliwości finansowych gminy.* *Wyniki analizy wykazują, iż stopień realizacji planów miejscowych zapewnia ilość terenów pod nową zabudowę pokrywającą zapotrzebowanie obliczone na podstawie prognozowanej liczby ludności, zatem gmina nie wyznacza obszarów nowej urbanizacji.*

		obszarze miast (np. wyludnianie się miast), co w znacznej mierze jest skutkiem funkcjonowania decyzji WZ. Powierzchnia istniejących terenów mieszkaniowych w Polsce to ok.1,0% powierzchni kraju, podczas gdy powierzchnia terenów mieszkaniowych w planach miejscowych wynosi średnio 4,0% tj. 4-krotnie więcej. W jeszcze większym stopniu dysproporcja ta występuje w studiach i stanowi 12-to krotność w stosunku do zabudowy istniejącej (por. załączniki nr 5 i 6). Tereny zabudowy mieszkaniowej wyznaczone w studiach umożliwiają zabudowę dla ok. 200 mln – dane IGiPZ PAN – mieszkańców, co nie znajduje żadnego uzasadnienia w kontekście obecnej liczby mieszkańców kraju (ok. 38 mln), jak i sytuacji demograficznej. W 2050 r. liczba ludności Polski wyniesie 33 mln 951 tys. W porównaniu do stanu w roku bazowym 2013 oznacza to zmniejszenie liczby ludności o 4,55 mln tj. o 12% - dane GUS. Wyznaczanie w aktach planistycznych zbyt dużych powierzchni pod budownictwo mieszkaniowe przekłada się bezpośrednio na obciążenia finansowe gmin i jakość planowania. Przewymiarowanie terenów pod zabudowę na przykładzie Gminy Klembów obrazują załączniki nr 1 i 2. Dodatkowym utrudnieniem jest brak możliwości uchylenia „martwego" planu przez gminę. *Przykłady:* *1. Ustalenia studiów, wyznaczające bardzo wysoki udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wg danych IGiPZ PAN – średnio 12-13% obszarów gmin, przyczyniają się do rozpraszania zabudowy i bardzo wysokich kosztów jej obsługi. Koszt realizacji infrastruktury technicznej na obszarach rozporoszonej zabudowy 2-krotnie, a koszt realizacji infrastruktury społecznej - 3-krotnie przekracza analogiczny koszt na terenach o dużej intensywności zabudowy.*[3] *Do końca 2010 r. uchwalono plany miejscowe dla terenów o łącznej powierzchni 8 242 500 ha. Szacunkowo obszary te mogą być zamieszkałe przez 77,480 mln mieszkańców. Do wyliczenia tej wartości przyjęto wskaźniki na poziomie 40 mieszkańców/1 ha powierzchni w zabudowie*	*Zobowiązania finansowe gminy, wobec braku konieczności opracowania nowych planów miejscowych nie ulegają zwiększeniu.*

[33] Analizy wykonane dla MIiR przez A. Olbrysza, (gm. Lesznowola, pismo z dnia 9.10.2014 r. oraz z dnia 22.10.2014 r.)

		jednorodzinnej oraz 200 mieszkańców/1 ha dla zabudowy wielorodzinnej, Oszacowany potencjał mieszkaniowy dwukrotnie przekracza obecną liczbę mieszkańców kraju.[4] *2. W przykładowej gminie (województwo świętokrzyskie) zamieszkałej w 2006 r. przez 12 800 osób, tereny przeznaczone pod funkcję mieszkaniową są przeznaczone dla 148 845 mieszkańców.* *3. Gmina objęła ok. 40% terenu planami miejscowymi dopuszczającymi zabudowę, podczas gdy prognozy rozwojowe gminy wskazują na spadek liczby ludności, a limit zobowiązań ujęty w wieloletniej prognozie finansowej nie pozwala na określenie możliwości realizacji przez gminę infrastruktury technicznej dla obsługi planowanej zabudowy. Zabudowa ta następnie nie jest realizowana, lub jest realizowana w sposób przypadkowy, na nieruchomościach znacznie oddalonych od siebie. Jako zobowiązanie gminy pozostaje natomiast budowa infrastruktury technicznej, w tym dróg, dla obsługi terenów zabudowy. Wobec braku możliwości wyeliminowania „martwych" planów z obrotu prawnego, mimo braku realizacji zabudowy, zobowiązania gminy pozostają bez zmian.*	
11.	Wymóg zgodności zarówno planów miejscowych, jak i rozstrzygnięć lokalizacyjnych na obszarach nieobjętych planem z funkcją oraz parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w studium.	Przypadkowe zagospodarowanie terenów nieobjętych planem miejscowym, w związku z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach bez planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium, a tym samym w planie województwa. Urbanizacja gmin nie uwzględnia zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego, zarówno na poziomie uchwalanych dokumentów planistycznych, jak i przy realizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym, co generuje konflikty przestrzenne zwłaszcza na terenach podmiejskich i uniemożliwia ich przyszłe racjonalne zagospodarowanie.	Wzmocnienie roli studium poprzez wskazanie zakresu jego ustaleń (strefa funkcjonalna, wskaźniki zagospodarowania terenu), które obowiązują również w przypadku lokalizacji inwestycji na obszarze nie objętym planem (tj. przy wydawaniu oceny dopuszczalności inwestycji), co umożliwi skuteczną realizację polityki przestrzennej gminy. Realizacja nowych inwestycji nie będzie uniemożliwiać kontynuowania dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich, ich zagospodarowania zgodnie ze strefą funkcjonalną w studium albo przeznaczeniem w planie, ani w inny sposób rażąco zwiększać uciążliwości dla tych nieruchomości.
12.	Integracja przepisów specustaw inwestycyjnych, z zastosowaniem do wszystkich ICP rozwiązań wypracowanych w tych przepisach, oraz rozwiązań nowych,	Brak jest spójności systemu planowania z realizacją ICP, a także rozproszenie regulacji w tym zakresie w wielu specustawach, co utrudnia	Dla klasy 1, czyli dla obecnych inwestycji realizowanych obecnie na specustawach – bez większych (odczuwalnych) zmian w zakresie

[4]Raport „Sprawne Państwo. Samorządowa służba cywilna. Obszary metropolitalne. Zagospodarowanie przestrzenne. Badania nad kierunkami zmian w funkcjonowaniu samorządu terytorialnego w Polsce" pod redakcją Piotra Kopycińskiego (Kraków, 2015 r.)

	w tym: 1. podział ICP na 3 klasy: a) klasa 1 to inwestycje o charakterze strategicznym (obecne spec ustawy) b) klasa 2 to inne inwestycje liniowe (np. wodociągi i kanalizacja, sieci elektroenergetyczne dystrybucyjne i gazowe) c) klasa 3 to inne inwestycje nieliniowe gminne (np. szpital, szkoła), te inwestycje będą musiały być zlokalizowane w planie miejscowym**.** Do klasy 3 zaliczane będą także inwestycje w zakresie publicznego zasobu mieszkaniowego, które uznane zostaną za ICP. 2. utrzymanie obecnych warunków prowadzenia inwestycji i terminów na wydanie decyzji dla ICP klasy I (strategicznych), dla inwestycji pozostałych klas - skrócenie terminu do 30 dni; 3. lokalizacja inwestycji dla klasy 1 i 2 nastąpi w decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej i decyzji zintegrowanej (lub tylko w decyzji zintegrowanej, gdy brak obowiązku oceny oddziaływania na środowisko, dalej: „ooś"), a dla klasy 3 w planie miejscowym; 4. wyłączenie możliwości udzielenia innej zgody inwestycyjnej w okresie 4 lat od dnia wydania decyzji - dla inwestycji c. p. klasy I - albo w okresie 2 lat od dnia wydania decyzji - dla inwestycji c. p. klasy II, 5. eliminacja blokady lokalizacji i realizacji inwestycji na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym, 6. „milcząca zgoda" organów współdziałających przy przygotowaniu wniosku inwestora, 7. możliwość nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności (uzasadniony interesem publicznym), 8. możliwość ustanowienia publicznego ograniczenia praw do korzystania z nieruchomości objętej planem miejscowym, za odszkodowaniem, 9. wprowadzenie obowiązku lokalizacji gminnych nieliniowych ICP na podstawie planu miejscowego wraz z możliwością sporządzenia planu w tym celu w procedurze uproszczonej. 10. wprowadzenie obowiązku uwzględniania w studium i planach miejscowych decyzji ustalających lokalizację ICP, a w przypadku jego niewykonania – obowiązek marszałka	koordynację podejmowanych działań w tym zakresie. W szczególności brak mechanizmów umożliwiających szybką zmianę planów miejscowych w celu uwzględnienia lokalizacji inwestycji na podstawie specustaw. Wobec niedostatecznego pokrycia kraju planami miejscowymi (w tym spowodowanego potencjalnymi kosztami rezerwowania terenów pod ICP) i niskiego stopnia aktualności aktów planowania, znaczna część ICP realizowana jest w oderwaniu od systemu planowania przestrzennego, na podstawie specustaw branżowych. Pozostałe inwestycje ICP lokalizowane są w drodze indywidualnych decyzji administracyjnych (LICP), nieliczne – na podstawie planów miejscowych. Jakkolwiek wydanie decyzji LICP następuje z reguły szybciej, niż sporządzenia planu miejscowego, w przypadku zaistnienia konieczności zmiany przedmiotu bądź parametrów inwestycji zlokalizowanej w drodze decyzji LICP, powstają zbędne opóźnienia. Brak jest również rozwiązań wspierających samorządy przy tworzeniu zasobu mieszkaniowego, co skutkuje utrudnieniami w realizacji ich zadań własnych. *Przykład (zastępcze wykonanie): Po wydaniu decyzji ustalającej lokalizację ICP na podstawie specustawy drogowej na terenie objętym obowiązującym planem miejscowym powstają niespójności pomiędzy rozstrzygnięciami planu i lokalizacją ww. inwestycji. Oprócz rozbieżności pomiędzy lokalizacją inwestycji ustaloną w planie i lokalizacją faktyczną, stan ten rodzi również ograniczenia dla sąsiednich terenów w planie (w tym terenów budowlanych). Wobec braku obowiązku aktualizacji planu dostosowującej akt do ustaleń decyzji lokalizacyjnej, cześć ustaleń planu na terenie zajętym pod inwestycje drogową ma fikcyjny charakter. Działki budowlane po przejściu na własność inwestora budowy drogi nie umożliwiają realizacji zabudowy przewidzianej w planie, co jest myląće dla inwestorów sąsiednich nieruchomości. Ponadto, brak jest wprost wyrażonej podstawy np. dla stwierdzenia braku konieczności udzielania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie odległości obiektów budowanych od granic tych działek.*	czasu realizacji, liczba procedur bez zmian. Dla klasy 2 – skrócenie procesu (czasu realizacji, liczby procedur), w związku z umożliwieniem realizacji tych inwestycji jak na warunkach specustaw. Dla klasy 3 – inwestycje te będą musiały być lokalizowane na podstawie planu miejscowego – co może wydłużyć procedurę. Dodatkowo publiczne inwestycje mieszkaniowe uznane zostaną za ICP klasy 3 – proces inwestycyjny dla nich będzie dłuższy niż obecnie, ponieważ będą musiał być realizowane na planie miejscowym. Jednakże nastąpi zwiększenie bezpieczeństwa prowadzenia nieliniowych inwestycji gminnych z uwagi na wymóg lokalizacji w planie miejscowym. W wyniku oszacowania wpływu Kodeksu na czas trwania i liczbę procedur przeprowadzonego na przykładzie budowy sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej wysokiego napięcia, przewiduje się, że rozwiązania zawarte w Kodeksie przyczynią się do zmniejszenia ilości procedur oraz skrócenia czasu postępowania o ok. 40 % (od 1,5 do 3,5 roku) w stosunku do procedur przewidywanych przez obecne przepisy. Porównanie procedury poprzedzającej rozpoczęcie budowy obowiązującej obecnie oraz przewidzianej w Kodeksie znajduje się w załączniku nr 9. *Przykład: Po wydaniu decyzji ustalającej lokalizację ICP na podstawie specustawy drogowej na terenie objętym obowiązującym planem, gmina przystępuje do zmiany planu, obejmującej obszar wpływu inwestycji drogowej na tereny sąsiednie, w tym system komunikacyjny i strukturę funkcjonalną terenów. Po zmianie planu, zainteresowani, oceniając możliwość inwestowania na terenie w sąsiedztwie realizowanej inwestycji drogowej, dysponują rzetelną i obiektywną informacją odnośnie docelowego przeznaczenia danego terenu.*

	zastępczego sporządzenia zmiany studium lub planu miejscowego i wydania zarządzenia zastępczego przez wojewodę. 11. Plany rozmieszczenia: KPR i WPR, i wynikający z nich obowiązek uwzględniania inwestycji w aktach planowania.		
13.	Wprowadzenie regulacji umożliwiających uproszczony tryb lokalizacji inwestycji w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, przy uwzględnieniu możliwie szerokiego dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej, obsługi mieszkańców przez system transportowy oraz spójności społecznej i przestrzennej lokalizowanych inwestycji, a także przy zapewnieniu dostępności dla osób o ograniczonej sprawności, w tym osób starszych. Inwestycja w zakresie społecznego budownictwa czynszowego może być zlokalizowana na obszarze przeznaczonym na ten cel w uproszczonym planie miejscowym. Wójt może powierzyć Narodowemu Operatorowi Mieszkaniowemu, dalej: „Operatorowi" sporządzenie i procedowanie projektu planu miejscowego pozwalającego na realizację inwestycji w uzgodnionej lokalizacji. Regulacje w tym zakresie stanowią instrument realizacji Narodowego Programu Mieszkaniowego, dalej: „NPM", przyjętego w dniu 27.09.2016 r. przez rząd. Głównym celem NPM jest zwiększenie dostępu do mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających obecnie nabycie lub wynajęcie mieszkania na zasadach komercyjnych.	Według szacunków, na koniec 2015 r. statystyczny deficyt mieszkaniowy wynosił ok. 468 tys. mieszkań. Dane ilościowe dotyczące statystycznego deficytu mieszkaniowego pomijają fakt, że część gospodarstw domowych dysponuje samodzielnym lokalem mieszkalnym, które można określić jako substandardowe. Pomimo, że w okresie transformacji ustrojowej stan zasobów mieszkaniowych uległ znacznej poprawie, według danych NSP 2011 nadal ok. 1,3 mln mieszkań (10,6% ogółu), w których zamieszkiwało ok. 5,4 mln osób (14,1% społeczeństwa) były określane jako mieszkania substandardowe[5]. Oprócz istniejących deficytów ilościowych i jakościowych, podstawowym problemem jest dostępność mieszkań.	Wdrożenie nowego systemu realizacji potrzeb mieszkaniowych w oparciu o działalność Operatora, zwiększy podaż dostępnych mieszkań w ramach przedsięwzięć wykorzystujących zasoby gruntów Skarbu Państwa. Wprowadzone rozwiązania przyspieszą i usprawnią proces lokalizacji inwestycji w zakresie społecznego budownictwa czynszowego, w związku z zastosowaniem uproszczonych zasad sporządzania planu miejscowego przeznaczającego teren pod te inwestycje. Tym samym zwiększy się dostępność mieszkań dla osób o dochodach uniemożliwiających najem lub zakup mieszkania na zasadach komercyjnych. Docelowo, do 2030 liczba mieszkań przypadająca na 1 tys. mieszkańców powinna osiągnąć wysokość mieszcząca się w aktualnej średniej Unii Europejskiej. Oznacza to wzrost tego wskaźnika z obecnego poziomu 363 do 435 mieszkań na 1000 osób[4].
14.	Wprowadzenie standardów urbanistycznych w studium oraz wprowadzenie wymogów dot. dokumentowania sposobu ich realizacji na etapie sporządzenia planu miejscowego.	Brak jest odpowiedniego wyposażenia terenów mieszkaniowych w niezbędną do ich funkcjonowania infrastrukturę społeczną, która gwarantowałaby odpowiedni standard życia w środowisku mieszkaniowym, w związku z brakiem kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu kształtowania sieci osadniczej, w tym finansowania kosztów urbanizacji. Ponadto, stan ten – poprzez niedostateczne pokrycie siecią usług publicznych – skutkuje zwiększeniem transportochłonności sieci osadniczej oraz brakiem miejsc pracy na obszarach podlegających urbanizacji.	1. Zapewnienie odpowiedniej jakości życia na obszarach zurbanizowanych, w tym dostępności usług publicznych. 2. Redukcja transportochłonności sieci osadniczej. 3. Eliminacja przypadków powstawania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach niewyposażonych w podstawową infrastrukturę, w tym infrastrukturę społeczną oraz przestrzenie publiczne niezbędne dla funkcjonowania lokalnej społeczności.

[5] Dane zamieszczone w Narodowym Programie Mieszkaniowym

		Wg prognozy demograficznej GUS w 2050 r. liczba osób w wieku starszym będzie stanowić ok. 1/3 populacji – brak standardów urbanistycznych powoduje brak dostępności podstawowych usług dla tej grupy wiekowej – w tym dostępnych terenów wypoczynku. *Przykład: Powstawanie nowych osiedli mieszkaniowych na terenach o niewykształconej miejskiej strukturze funkcjonalno-przestrzennej bez zapewnienia żłobków, przedszkoli, szkół, jak również miejsc wypoczynku (parki, place zabaw, tereny wspólne).*	
15.	Wprowadzenie kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu finansowania kosztów urbanizacji, w tym: 1) nowe zasady dotyczące odszkodowań z tytułu wejścia w życie planu miejscowego: a) odszkodowanie za szkodę rzeczywiście poniesioną, b) wprowadzenie rocznego terminu przedawnienia roszczeń, c) ograniczenie odszkodowań do sytuacji wygaszenia zgód inwestycyjnych i uniemożliwienia jakiejkolwiek zabudowy po zmianie planu (tj. sytuacji, gdy szkoda jest realna), d) eliminacja odszkodowań niewynikających z rozstrzygnięć planistycznych gminy, lecz regulowanych przepisami odrębnymi - przy jednoczesnej rezygnacji z tzw. renty planistycznej. 2) wprowadzenie terminu granicznego dla realizacji przez gminę inwestycji przewidzianych w planie miejscowym, 3) powiązanie skutków finansowych uchwalanych aktów planistycznych z budżetem gminy, obowiązek sporządzenia oceny skutków regulacji do aktu planowania, 4) wprowadzenie nowych zasad umożliwiających finansowanie kosztów urbanizacji: a) możliwość uchwalenia w planie miejscowym stawki procentowej opłaty infrastrukturalnej będącej udziałem w kosztach realizacji inwestycji gminnych, w szczególności: dróg gminnych (i powiatowych – w miastach na prawach powiatów), sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – 30-75% - na obszarach nowej urbanizacji oraz 20-50% na pozostałych obszarach, b) możliwość zawarcia umowy infrastrukturalnej, w wyniku której inwestor realizuje niezbędną dla planowanej inwestycji infrastrukturę i przekazuje ją gminie, co umożliwi mu realizację inwestycji głównej,	Brak kompleksowych regulacji dotyczących zasad i sposobu finansowania kosztów urbanizacji, czego skutkiem jest: 1) zagrożenie dla stabilności finansów gminy związane jest z wysokimi kosztami odszkodowań wynikającymi z uchwalenia bądź zmiany planu miejscowego, niezależnie od źródeł rozstrzygnięć przestrzennych zawartych w planie miejscowym oraz z brakiem rozwiązań prawnych umożliwiających finansowanie kosztów urbanizacji, Wpływy gmin z tytułu pobrania opłaty planistycznej do 2012 r. wyniosły 452 mln (dane IGiPZ PAN), podczas gdy szacunek max. wypłaconych odszkodowań (oparty na kategorii „inne wydatki związane z MPZP") zrealizowanych do 2012 r. - wynosi 601 mln zł. Miasta wojewódzkie, które nie „asymilowały" ustaleń wydanych decyzji WZ do treści planów miejscowych, poniosły koszty finansowe w związku z wydaniem decyzji WZ, które po wejściu w życie planu miejscowego przewidującego inne ustalenia dla objętego nimi terenu, zostały wygaszone, przykładowo: – 1 394 500 zł (Wyrok SA sygn.. akt I C 850/12)), – pozew o odszkodowanie na kwotę 8 749 900 zł, przyznana kwota odszkodowania - 4 374 968 zł (Wyrok SA sygn. akt II C 444/10), – pozew o odszkodowanie na kwotę 53 808 962 zł, przyznana kwota odszkodowania 19 448 500 zł, (Wyrok SA sygn. akt I ACa 676/12), przyznane kwoty odszkodowania stanowiły	1. Poprawa finansowego wyniku skutków wejścia w życie planu miejscowego poprzez zmniejszenie obciążeń dla budżetu gminy, eliminacja spekulacyjnych praktyk przy roszczeniach planistycznych. 2. Zobowiązanie gmin do realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym, stanowiących zadania własne gminy, w terminie ustalonym w Kodeksie – 6 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego. 3. Dostosowanie wielkości obszarów urbanizacji do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy oraz możliwości realizacji na ich terenie niezbędnych dróg, infrastruktury technicznej i społecznej. 4. Zapewnienie w kosztach realizacji niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych partycypacji faktycznych użytkowników tej infrastruktury. 5. Poprawa skutków finansowych urbanizacji, sprzyjająca zwiększeniu aktywności planistycznej gmin, a tym samym umożliwiająca wzmocnienie ładu przestrzennego i skrócenie procesu inwestycyjno-budowlanego. Skutkiem wprowadzenia opłaty infrastrukturalnej w miejsce opłaty adiacenckiej będzie partycypacja właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury w stopniu prawdopodobnie wyższym niż wynikający z wartości obecnej opłaty adiacenckiej, przy czym różnica ta będzie niwelowana poprzez brak obecnej tzw. renty planistycznej. Zmiana w ponoszeniu kosztów przez właścicieli nieruchomości (planujących zabudowę działki i nieplanujących), w przypadku sporządzenia planu miejscowego na nieuzbrojonym terenie.

	c) możliwość zawarcia umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiązuje się do realizacji określonej w umowie infrastruktury technicznej, drogowej lub społecznej albo do realizacji lokali, które następnie zostaną przekazane nieodpłatnie gminie (w tym do zasobu mieszkaniowego), co umożliwi mu realizację inwestycji głównej, d) możliwość uchylenia przez gminę planu miejscowego, jeżeli w ciągu 5 lat od dnia jego wejścia w życie nie nastąpiła realizacja ustaleń tego planu. Obowiązek określenia przez gminę sposobu realizacji polityki przestrzennej w studium - zgodnie z planem wykonania studium – określenie ram finansowych realizacji planów miejscowych i kolejności ich sporządzania,	różnicę pomiędzy wartością nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością przed uchwaleniem planu, ustaloną na podstawie decyzji WZ. – sprawa w toku dotyczy roszczenia na kwotę 4 943 000,00 zł, – roszczenia w innych analizowanych miastach na kwotę 9 510 695,46 zł (2011 r.); 2 111 141,75 zł (2012 r.); 21 493 012,74 zł (do 10.2014 r.). 2) brak lub zbytnie rozłożenie w czasie realizacji przez gminę inwestycji infrastrukturalnych należących do zadań własnych gminy (niezbędnych dróg i infrastruktury technicznej) przewidzianych w planie miejscowym, 3) brak faktycznego powiązania skutków finansowych uchwalanych aktów planistycznych z budżetem gminy (mimo istniejącego wymogu uwzględniania kosztów realizacji infrastruktury określonej w planie w wieloletniej prognozie finansowej gminy), 4) brak regulacji z zakresu planowania przestrzennego umożliwiających zapewnienie partycypacji użytkowników w kosztach realizacji niezbędnych inwestycji infrastrukturalnych, 5) mimo, iż w art. 32 ust. 1 upzp zawarto obowiązek opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych (przepis nie określa wytycznych do ustalania ww. programu) - brak wewnętrznej koordynacji przy sporządzaniu planów, które obecnie nie są uchwalane zgodnie z aktualnymi, rzeczywistymi potrzebami gminy w zakresie utworzenia nowych terenów pod zabudowę, w kontekście możliwości finansowych realizacji przez gminę inwestycji infrastrukturalnych. *Wg. danych IGiPZ PAN: wydatki zrealizowane, związane z uchwaleniem planów miejscowych stanowią zaledwie 50% wydatków prognozowanych, co świadczy o braku możliwości pokrycia całości kosztów związanych z urbanizacją. Najwyższa dysproporcja pomiędzy*	W obecnym stanie prawnym właściciele nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego, jeżeli wartość nieruchomości wzrosła, wnoszą opłatę planistyczną, w przypadku zbycia nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu. Wysokość opłaty stanowi do 30% wzrostu wartości nieruchomości, a stawka procentowa jest określana w uchwale w sprawie uchwalenia planu miejscowego. Oprócz tej opłaty, właściciele nieruchomości wnoszą 3 rodzaje opłat adiacenckich, również określane procentowo od wzrostu wartości nieruchomości, w przypadku: – podziału nieruchomości - 50 %, – scalenia i podziału nieruchomości - 50 %, – budowy infrastruktury technicznej lub drogowej - 50 %. Stawkę procentową opłaty adiacenckiej ustala rada gminy w drodze uchwały. W rozwiązaniach Kodeksowych rezygnuje się z pobierania opłaty planistycznej, jak również z wszystkich opłat adiacenckich, wprowadzając w to miejsce możliwość pobrania jednej opłaty infrastrukturalnej, związanej z realizacją przez gminę infrastruktury technicznej lub drogowej, pobieraną dopiero po upływie 1 roku od dnia, w którym powstała możliwość podłączenia do tej infrastruktury. Obowiązek ten jest rozłożony na 5-10 rat rocznych niepodlegających rewaloryzacji. Opłata infrastrukturalna jest formą partycypacji właścicieli nieruchomości w kosztach budowy infrastruktury, a jej wysokość jest ustalana jako udział procentowy w tych kosztach i wynosi: – 10 – 30 % na obszarze innym niż obszar nowej urbanizacji, – 20 – 50 % na obszarze nowej urbanizacji[6]. Stawkę procentową opłaty infrastrukturalnej również ustala rada gminy w drodze uchwały. W Kodeksie wprowadzono ponadto możliwość finansowania przez zainteresowanego inwestora inwestycji infrastrukturalnych i drogowych (system transportowy) lub ich realizację i przekazywanie nieodpłatnie na rzecz gminy. Zarówno opłata adiacencka, jak infrastrukturalna nie dotyczą nieruchomości przeznaczonych na cele rolnicze lub leśne. W Sprawozdaniu z działalności RIO

[6] Przedział procentowy, w jakim ustalona będzie opłata planistyczna, będzie przedmiotem symulacji na przykładach .

		prognozowanymi a zrealizowanymi wydatkami dotyczy budowy dróg gminnych i kosztów budowy infrastruktury technicznej, które znacznie przekraczają prognozowane koszty. Oznacza to brak mechanizmów prawnych umożliwiających finansowanie kosztów urbanizacji. *Ujemne saldo kosztów urbanizacji wskazuje, że prognozowane wydatki z budżetów gmin, (średnio) 2 krotnie przekraczają prognozowane wpływy, co świadczy o narastającym deficycie finansów publicznych w gminach. Różnica ta jest znacznie większa w przypadku porównania uzyskanych i planowanych dochodów i wydatków. Przykład: zakładane wpływy do budżetu z tytułu opłaty planistycznej wynoszą (w kraju) 10,4 mld zł., a zrealizowane wpływy z tego tytułu to zaledwie 0,4 mld zł.* *Zakładane w prognozach wydatki gminy związane z kosztami urbanizacji to 81,8 mld zł w skali kraju, podczas gdy zrealizowane wydatki to tylko 12,2 mld. zł. Dane te wskazują nie tylko na brak możliwości ponoszenia kosztów urbanizacji ale również w konsekwencji, na brak wyposażenia obszarów planowanego rozwoju w niezbędną infrastrukturę techniczną i drogową.* *Należy zauważyć, że powyższe analizy nie obejmują również niezbędnej infrastruktury społecznej, w tym budowy szkół.* Należy też zaznaczyć, iż drogi wyznaczone w planach miejscowych, które miały obsłużyć tereny przeznaczone pod zabudowę, a niezainwestowane (choćby z powodu przeszacowania nieruchomości pod zabudowę) stanowią źródło ukrytego długu publicznego.	i wykonania budżetu przez JST w 2002 r. wskazano, iż w praktyce stosowanie opłat adiacenckich nie jest powszechnie stosowaną zasadą z powodów: – długotrwałej i skomplikowanej procedury ustalenia opłaty, – dużego kosztu postępowania, w szczególności wysokich wynagrodzeń rzeczoznawcy majątkowego określającego wartość nieruchomości, przewyższających dochód z tego tytułu, – trudności związanych ze ściągalnością należności, – niekorzystności opłaty ze względów społecznych - mieszkańcy gminy upatrują w niej dodatkowe obciążenie finansowe, mimo, że wartość ich nieruchomości wzrosła, – partycypacji mieszkańców w kosztach inwestycji prowadzonych przez gminę, – wysokości środków finansowych wnoszonych przez mieszkańców przy realizacji inwestycji, która przewyższa wysokość ewentualnych opłat adiacenckich. Wskazano również partycypację mieszkańców w kosztach inwestycji jako korzystniejszą formę niż prowadzenie postępowania w celu ustalenia opłat adiacenckich. W kontrolowanych przez RIO przypadkach stwierdzono, że opłata adiacencka w związku z budową infrastruktury technicznej lub drogowej stanowi od 10 do 30% wartości inwestycji, a w jednym przypadku – 50%, a w sytuacji gdy gmina nie pobierała opłaty adiacenckiej, w podobnej ilości przypadków, mieszkańcy gminy uczestniczyli w kosztach budowy infrastruktury technicznej w kwotach stanowiących od 10 do 30% tych kosztów, przy czym w kilku przypadkach kwoty te stanowiły od 30 do 61% wartości inwestycji, a więc w wysokości zbliżonej do proponowanych w Kodeksie. Na podstawie Sprawozdania RIO można stwierdzić, że wprowadzenie przez gminy opłaty infrastrukturalnej zapewni bardziej akceptowalny społecznie i skuteczny sposób pozyskiwania przez gminę środków na realizację infrastruktury technicznej i drogowej. Oszczędności gmin w kosztach budowy infrastruktury technicznej mogą sięgać do ok. 60 tys. zł/1 dom

			(łączne oszczędności w koszcie budowy infrastruktury technicznej i społecznej mogą wynieść do ok. 50 tys./1 dom).[7]
16.	1. Rozszerzony katalog obszarów, na których lokalizacja inwestycji może nastąpić wyłącznie na podstawie planu miejscowego (obszary nowe – wytłuszczone), obejmujący: 1) obszary wymagające dostosowania struktury gruntowej; 2) obszary przestrzeni publicznych; 3) obszary koncentracji funkcji nierolniczych w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich; 4) obszary udokumentowanych złóż strategicznych; 5) obszary szczególnego zagrożenia powodzią położone na obszarach urbanizacji; 6) obszary wymagające przekształcenia urbanistycznego; 7) obszary nowej urbanizacji; 8) obszary strefy funkcjonalnej letniskowej; 9) obszary strefy ochrony uzdrowiskowej „A"; 10) obszary Pomników Zagłady wraz ze strefami ochronnymi; 11) obszary objęte ochroną krajobrazową w parkach narodowych i rezerwatach przyrody; 12) inne obszary, wskazane w studium ze względu na przewidywane istotne trudności w ich prawidłowym zagospodarowaniu bez planu miejscowego 2. Wprowadzenie obowiązku objęcia planem całości obszaru, na którym planowana inwestycja generuje ograniczenia w zagospodarowaniu lub użytkowaniu, lub potrzeby w zakresie dostosowania systemu transportowego i infrastruktury technicznej (szczegółowe omówienie obiektów wymagających lokalizacji w planie miejscowym w pkt 4 OSR). 3. Wprowadzenie obowiązku sporządzania planów miejscowych dla obszarów kompleksowo regulujących zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne (cała strefa funkcjonalna, całe sołectwo).	Konflikty przestrzenne i społeczne związane z lokalizowaniem niektórych rodzajów inwestycji silnie oddziałujących na przestrzeń (np. stacje nadawcze telefonii komórkowej, obiekty generujące odory, składowiska odpadów) oraz lokalizowaniem inwestycji na niektórych rodzajach przestrzeni istotnej dla funkcjonowania gminu lub społeczności lokalnej, a niepodlegających ochronie wobec braku planu miejscowego (np. obszary przestrzeni publicznej) wraz z lokalizowaniem inwestycji na niektórych rodzajach przestrzeni niepodlegających ochronie wobec braku planu miejscowego (np. obszary przestrzeni publicznej) na podstawie decyzji WZ. Wyeliminowania wymaga również praktyka sporządzania incydentalnych planów dla małych, pojedynczych działek ewidencyjnych – plany takie, nie zawierające odniesienia do funkcjonalnego powiązania danego terenu i planowanego zagospodarowania z otoczeniem, nie służą kształtowaniu ładu przestrzennego. *Przykład: inwestor uzyskuje pozytywną decyzję WZ dla budowy fermy na niezabudowanej, sąsiadującej z terenami leśnymi Skarbu Państwa nieruchomości, dla której w planie odnowy miejscowości ujęto realizację lokalnego centrum aktywności sąsiedzkiej. Społeczność lokalna nie była informowana o postępowaniu z uwagi na sposób ustalenia stron postępowania (faktyczne sąsiedztwo – brak własności prywatnej). Realizacja inwestycji uniemożliwia realizację planu odnowy.*	Wzmocnienie zasady lokalizowania inwestycji na obszarach wskazanych w Kodeksie wyłącznie na podstawie planu miejscowego, w przypadku obszarów wymagających ustalenia prawno-planistycznego porządku dla dokonywanych zmian w ich zagospodarowaniu oraz lokalizowania określonych inwestycji wyłącznie w planie miejscowym. Obszary te w części są objęte tym obowiązkiem. Umożliwiona będzie ochrona obszarów położonych poza obszarami urbanizacji w celu zachowania ich funkcji rolnej (w tym zachowania możliwości kontynuacji produkcji rolniczej) i leśnej. Mniejsza liczba konfliktów związanych z lokalizacją inwestycji będzie wynikiem szerszej partycypacji społecznej w trakcie procedury planistycznej. Oczekuje się również zmniejszenia występowania konfliktów społecznych związanych z uciążliwością inwestycji oraz utratą wartości nieruchomości w ich sąsiedztwie. Zminimalizowane zostanie ryzyko realizacji inwestycji uniemożliwiającej racjonalne zainwestowanie sąsiednich nieruchomości a także kontynuowanie dalszego użytkowania zabudowy istniejącej. Wyeliminowana zostanie praktyka tworzenia planów miejscowych nieuwzględniających szerokiego kontekstu (uwarunkowań wynikających z bezpośredniego otoczenia obszaru objętego planem). *Przykład: Inwestor zainteresowany budową fermy może zlokalizować inwestycję wyłącznie na terenie objętym planem miejscowym. W przypadku, gdy plan nie przewiduje takiej inwestycji, może nastąpić (np. również na wniosek inwestora) wszczęcie procedury planistycznej, możliwość lokalizacji fermy jest ustalana przy aktywnym udziale społeczności lokalnej. Lokalizacja i realizacja takiej inwestycji, znacząco oddziaływującej na warunki życia mieszkańców terenów sąsiednich, a także możliwość dalszego prowadzenia przez nich dotychczasowej działalności (np. agroturystyki), nie nastąpi bez ich wiedzy, czy też sprzecznie z polityką*

[7] Analizy wykonane dla MIiR przez A. Olbrysza

			przestrzenną gminy.
17.	Uchwalanie dla całej gminy obligatoryjnych miejscowych przepisów urbanistycznych (dalej: ”MPU”) dotyczących małych obiektów jak: reklamy, ogrodzenia, obiekty małej architektury oraz wymóg zgodności aktów planowania i zgód inwestycyjnych z MPU.	Zdiagnozowany stan zagospodarowania przestrzeni publicznie dostępnych wskazuje na potrzebę wprowadzenia regulacji pozwalających na szczegółowe ich kształtowanie – w tym z zakresu sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, obiektów małej architektury i ogrodzeń, które – mimo niewielkiej skali tych obiektów – mają silny wpływ na estetykę przestrzeni. Odpowiedzią na zgłaszane potrzeby dot. wdrożenia przepisów umożliwiających estetyzację przestrzeni była ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, która wprowadziła nowe narzędzie dla gmin – tzw. uchwałę reklamową, regulującą również zasady sytuowania obiektów małej architektury i ogrodzeń. Podjęcie tej uchwały nie jest jednak obowiązkowe i nie wszystkie gminy zdecydowały się na podjęcie prac nad przygotowaniem takich przepisów. Ponieważ jednak uchwała taka może służyć kształtowaniu ładu przestrzennego również na obszarach nieobjętych planami miejscowymi, zasadne jest zobowiązanie gmin do wprowadzenia tych przepisów, a następnie zapewnianie zgodności z nimi innych sporządzanych aktów planowania i rozstrzygnięć lokalizacyjnych.	Wzmocnienie ładu przestrzennego – poprawa jakości przestrzeni publicznie dostępnych. Skutkiem regulacji będzie poprawa atrakcyjności terenów, w tym ich walorów turystycznych, w związku z ograniczeniami dotyczącymi reklam. W przypadku wprowadzenia w MPU w danej gminie istotnych ograniczeń dla reklam może nastąpić zmniejszenie przychodów producentów reklam i właścicieli nośników reklamy, jednakże sytuacje te powinny należeć do rzadkości. Celem MPU jest uporządkowanie nośników reklamowych, nie zaś ich wyeliminowanie z przestrzeni. Ponadto MPU będą podlegały nadzorowi analogicznemu jak plany miejscowe, tym samym naruszenie zasady proporcjonalności będzie mogło stanowić podstawę do wyrugowania takiego rodzaju regulacji. Dokument zostanie obligatoryjnie przyjęty przez gminy w terminie wskazanym przez przepisy wprowadzające ustawę. Wprowadzenie obowiązku uchwalenia miejscowych przepisów urbanistycznych zapewni gminom dochód z tytułu pobierania opłaty reklamowej, co pozytywnie wpłynie na budżet gmin. Rzetelne określenie skali poziomu wpływów będzie możliwe po lutym 2017 r. (planowane badanie poziomu wpływów z opłaty reklamowej wprowadzonej na podstawie przepisów tzw. ustawy reklamowej). Obecnie można wskazać, iż maksymalna opłata za wszystkie występujące obecnie w Polsce nośniki standardowej wielkości 12 m^2 wynosi 21,6 mln zł rocznie, przy stawce 1789 zł / nośnik rocznie.
18.	Zmiany zakresu ustaleń gminnych aktów planowania przestrzennego: 1. Większa szczegółowość studium (obligatoryjne określenie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu) planów miejscowych. 2. Wprowadzenie do procedury planistycznej etapu scalenia i podziału (dostosowanie struktury gruntowej do zakładanej funkcji i przeznaczenia). 3. Uregulowanie w planie miejscowym zasad pobierania opłaty z tytułu budowy sieci infrastruktury i dróg (opłata infrastrukturalna).	Niedostateczna szczegółowość ustaleń gminnych aktów planowania przestrzennego nie zapewnia należytej jakości zagospodarowania terenów realizowanego na ich podstawie. Koncentracja negatywnych zjawisk przestrzennych i technicznych na terenach poprzemysłowych, zdegradowanych, czy terenach o niewłaściwej strukturze własnościowej, niedostosowanej do planowanej funkcji terenu, w związku z brakiem szczególnych regulacji uniemożliwia ich prawidłowe zagospodarowanie. Brak uregulowania w planie miejscowym zasad pobierania opłaty z	1. Wzmocnienie ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie ramowych parametrów i wskaźników dla realizacji zabudowy na obszarach nieobjętych planem miejscowym. 2. Wyeliminowanie nieracjonalnego i nieekonomicznego zagospodarowania terenu i substandardowej zabudowy, na terenach o strukturze własności nieodpowiadającej funkcji terenu. 3. Urealnienie zasięgu terenów pod nową zabudowę poprzez powiązanie ich wyznaczania z partycypacją właścicieli nieruchomości w koszcie realizacji infrastruktury technicznej i dróg w

		tytułu budowy sieci infrastruktury i dróg, w tym jednoznacznego określenia obszaru, na jakim ww. oplata może być pobrana, skutkuje bezrefleksyjnym, niepowiązanym z aktualnymi potrzebami społeczności przeznaczaniem nowych terenów pod zabudowę. Funkcjonujące obecnie przepisy dot. opłaty adiacenckiej z tego tytułu nie są skutecznie egzekwowane przez gminy, które uchylają się od pobierania opłaty, a obecna czasochłonność postępowań w tych sprawach często przekracza termin uprawniający do pobrania opłaty.	opracowywanych planach miejscowych, przy zapewnieniu skrócenia i większej skuteczności procedur. 4. Eliminacja ryzyka, iż realizacja inwestycji na jednej z nieruchomości położonej na danym obszarze uniemożliwi zapewnienie ładu przestrzennego, racjonalny podział i zainwestowanie sąsiednich nieruchomości. 5. Zwiększenie pewności inwestycyjnej (dla nowych i istniejących inwestycji), znaczące skrócenie procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę, zmniejszenie obciążeń administracyjnych tak inwestora, jak i właścicieli nieruchomości sąsiednich.
19.	Regulacje usprawniające proces planistyczny i racjonalizujące rozstrzygnięcia przestrzenne: 1) Wprowadzenie regulacji w zakresie monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jako zadania stałego oraz dokumentu wstępnego - programu rozwoju przestrzennego gminy wraz z prognozą przestrzennych potrzeb rozwojowych. 2) Postępowanie uproszczone przy sporządzaniu planów miejscowych – w tym w przypadku wprowadzenia do aktów planistycznych gminy ustaleń wiążących aktów planowania ponadlokalnego oraz rozstrzygnięć lokalizacyjnych dla ICP kl. I (strategicznych), a także jeżeli zmiana aktu wynika z programu rozwoju przestrzennego gminy lub zmiany planu wykonania studium. 3) Postępowanie uproszczone przy sporządzaniu planów miejscowych o treści analogicznej jak istniejący stan zagospodarowania przestrzeni, plany uchwalane na terenach już zagospodarowanych lub terenach charakteryzujących się występowaniem wartości wysoko cenionych – skrócenie procedury planistycznej o ok. 5 miesięcy. 4) Plan uproszczony uchwalany na obszarach zurbanizowanych (uzbrojonych, o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej) – przyspieszenie procesu sporządzenia planu miejscowego – skrócenie procedury planistycznej o ok. 3 miesiące, 5) Możliwość jednoczesnego (w określonym zakresie) procedowania sporządzania planu miejscowego i zmiany studium.	Nadmierna, pozbawiona perspektywicznego przewidywania skutków, swoboda gmin w wydawaniu decyzji WZ, w tym nieuzasadniona faktyczna uznaniowość, prowadzi do zbyt dużej samodzielnej jednoosobowej władzy w obszarze dyspozycji przestrzennych, nieograniczonej przez kontrolę społeczną występującą w procedurze planistycznej i uniezależnioną od rady gminy, co pogłębia niską aktywność gmin przy sporządzaniu planów miejscowych i przyczynia się do powszechności inwestowania na obszarach pozbawionych planu miejscowego. 1. Brak regulacji w zakresie monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz brak opracowań programowych utrudnia prowadzenie prac analitycznych będących wstępem do sporządzenia studium, a tym samym zwiększa czasochłonność i koszt jego opracowania. 2. Zbyt duża czasochłonność procedury planistycznej pogłębia niską aktywność gmin przy sporządzaniu aktów planowania i przyczynia się do powszechności inwestowania na obszarach pozbawionych planu miejscowego. *Przykład: Sporządzenie planu miejscowego dla obszaru o wielkości 1 ha trwa średnio ok. 9 miesięcy, a przykładowy koszt opracowania to ok. 10 tys. zł. Wydanie decyzji WZ dla tego samego obszaru nie trwa dłużej, przy czym koszt postępowania jest wielokrotnie niższy. Gmina, nie decydując się na sporządzenie planu, wydaje decyzje o warunkach*	1. Usprawnienie i przyspieszenie sporządzenia studium. 2. Zwiększenie pokrycia planami miejscowymi terenów inwestycyjnych i terenów już zainwestowanych – zwiększenie przewidywalności przyszłego zagospodarowania oraz zwiększenie bezpieczeństwa (pewności) inwestycji, a także znaczące skrócenie procesu uzyskiwania pozwoleń na budowę, zmniejszenie obciążeń administracyjnych tak inwestora, jak i właścicieli nieruchomości sąsiednich. 3. Umożliwienie łatwego stosowania funkcji ochronnej planu miejscowego, tak dla ochrony stanu zagospodarowania nieruchomości, zwłaszcza tych, na których znajdują się ICP, jak i wartości wysoko cenionych, np. obszaru cennego krajobrazu, determinującego turystyczny charakter gminy. 4. Skrócenie trwania procesu inwestycyjno-budowlanego poprzez redukcję procedur – brak konieczności uzyskiwania rozstrzygnięcia dot. lokalizacji inwestycji. 5. Nadanie ram prawnych obecnej praktyce równoległego sporządzania aktów planowania – uczytelnienie procedury przy jednoczesnym zapewnieniu faktycznej zgodności planu ze studium. 6. Skrócenie trwania procesu inwestycyjno-budowlanego poprzez redukcję procedur – brak konieczności uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. 7. Nadanie ram prawnych obecnej praktyce sporządzania planu

	6) Możliwość sporządzania planu miejscowego wraz ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko umożliwiającego otrzymanie zgody inwestycyjnej ograniczone czasowo (5 lat od wejścia w życie planu, z możliwością przedłużenia) bez konieczności uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. 7) Możliwość przystąpienia do sporządzania planu miejscowego na wniosek zainteresowanego inwestora, z zastrzeżeniem wyłączności finansowania sporządzenia planu przez gminę i przy obowiązku partycypacji inwestora np. w kosztach budowy niezbędnej infrastruktury technicznej.	*zabudowy na indywidualne wnioski, przy czym poszczególne decyzje dla tego samego tereny są wydawane dla inwestycji różniących się zakresem i parametrami, czasem kolizyjnych, np. zespół budynków mieszkalnych w zabudowie służącej produkcji rolnej, czy budowa uciążliwej produkcji w zabudowie mieszkaniowej.* 3. Procedura planistyczna jest długotrwała, niezależnie od intencji sporządzenia danego aktu, w wyniku czego zbyt długi w stosunku do potrzeb jest np. czas sporządzenia planu miejscowego dla gminnych ICP, co utrudnia pozyskiwanie środków zewnętrznych na ich finansowanie i wymusza konieczność uzyskania decyzji lokalizacyjnej w trybie indywidualnym (decyzja LICP). 4. W przypadku zaistnienia braku zgodności sporządzanego planu miejscowego ze studium, w celu przyspieszenia procedury, stosowana jest w gminach praktyka równoległego procedowania zmiany studium i planu miejscowego. Wobec braku regulacji dotyczących tego zjawiska, dochodzi np. do uchwalania obu ww. dokumentów podczas tej samej sesji rady gminy, co skutkuje fikcyjną zgodnością dokumentów. Stan ten jest przedmiotem krytyki w orzecznictwie sądowo-administracyjnym, a także powodem stwierdzania nieważności planów miejscowych. 5. W przypadku lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie planu miejscowego, postępowanie środowiskowe jest dublowane – na etapie sporządzenia planu przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko planu miejscowego, a następnie – przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – przeprowadzana jest ocena oddziaływania na środowisko konkretnej inwestycji. Stan ten skutkuje wydłużeniem procesu inwestycyjno-budowlanego 6. W celu redukcji kosztów sporządzenia planu, stosowana jest w gminach praktyka finansowania sporządzenia planu przez inwestora, przy czym często inwestor nie partycypuje w faktycznych kosztach realizacji	miejscowego „na wniosek” sprzyjając będzie zwiększeniu przejrzystości procedur oraz pożądanemu zwiększeniu pokrycia planami miejscowymi oraz wyposażeniu w infrastrukturę techniczną terenów inwestycyjnych. Monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym będzie dodatkowym obowiązkiem administracji państwowej oraz samorządowej (gminy, województwa), jednakże jego prowadzenie jest konieczne do rzetelnej realizacji zadań własnych samorządów związanych z gospodarowaniem przestrzenią.

		planu, np. w kosztach budowy niezbędnej infrastruktury technicznej, tj. kosztach które są znaczące i realne i obciążają budżet gminy (na efektywność indywidualnej inwestycji składają się de facto wszyscy mieszkańcy gmin).	
20.	Rozwiązania w zakresie zapewnienia przejrzystości procedur i obiektywizmu aktów planowania: 1) Wymóg wyłączenia radnego z głosowania w procedurze uchwalania aktu planowania przestrzennego. 2) Stosowanie ww. wymogu również w odniesieniu do członków komisji urbanistycznej.	Obecnie w procedurze tworzenia aktów planowania brak jest możliwości ochrony przed nieobiektywnym stanowiskiem członka rady gminy w sytuacji, gdy jest osobiście zainteresowany w określonym rozstrzygnięciem planistycznym. Rodzi to ryzyko przyjmowania przez gminy aktów planowania w sposób sprzyjający wąskiemu gronu zainteresowanych i powodujący nieuzasadnione wydatkowanie środków publicznych. Stan ten pogłębia również obecna praktyka ustalania składu komisji urbanistyczno-architektonicznych z udziałem osób pozostających w podległości służbowej wobec władz gminy, niezapewniająca należytego obiektywizmu rozstrzygnięć komisji. *Przykład: zalecenia pokontrolne NIK: Udział radnego w głosowaniu nad przyjęciem planu miejscowego we własnej sprawie (własność nieruchomości objętej uchwalanym planem miejscowym pod OZE) mógł prowadzić do konfliktu interesów powodujących brak jasności i transparentności działania. (Źródło: „Elektrownie wiatrowe w świetle kontroli NIK – Analiza zabezpieczenia interesów społecznych w procesie lokalizacji i budowy lądowych elektrowni wiatrowych”)*	Zwiększenie przejrzystości procedury planistycznej i zapewnienie należytego obiektywizmu przy tworzeniu aktów planowania jako regulacji wywierających znaczące skutki dla przestrzeni oraz dla budżetu gminy. Eliminacja sytuacji, gdy osoby bezpośrednio zainteresowane określonymi dyspozycjami przestrzennymi biorą aktywny udział w uchwalaniu planów miejscowych, podejmując również działania sprzeczne z interesem społeczności lokalnej lub gminy.
21.	Powiązanie oceny dopuszczalności inwestycji na terenie poza planem miejscowym ze strefą funkcjonalną oraz parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w studium.	Przypadkowe zagospodarowanie terenów nieobjętych planami miejscowymi ma związek z brakiem wymogu spójności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach pozbawionych planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium.	Zapewnienie skutecznej realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w studium, w tym również na obszarze nieobjętym planem miejscowym. Zwiększenie roli społeczności lokalnej w podejmowaniu dyspozycji przestrzennych – studium, którego uchwalenie następuje w procedurze obejmującej konsultacje społeczne, będzie wiązało przy realizacji inwestycji. Zwiększenie bezpieczeństwa inwestycyjnego zarówno dla nowych inwestycji jak i obiektów istniejących (przewidywalność zagospodarowania terenów sąsiednich).
22.	Wprowadzenie obowiązku prowadzenia ujednoliconych planistycznych baz danych, gromadzących: informacje prezentowane przez akt planistyczny, w tym informacje	Pomimo braku obowiązku prowadzenia planistycznych baz danych, wiele organów takie bazy zakłada, a nawet czasem powszechnie	Dla wszystkich nowopowstałych aktów będą tworzone bazy danych. Udostępnienie ujednoliconych zawartości baz, w tym informacji

	przestrzenne, a także informacje o tym akcie.	udostępnia. Brak jest wiarygodnych informacji o udziale liczby planistycznych baz danych w stosunku do liczby wszystkich obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Można szacować, że ok. 30% dokumentów (planów miejscowych, studiów) posiada wersje elektroniczne dokumentów, zgodne z istotą Dyrektywy INSPIRE (badanie GUS, PZP-1, 2015; monitoring własny MIB w zakresie INSPIRE, 2014). Brak jednolitego krajowego standardu planistycznych baz danych planistycznych uniemożliwia weryfikację rzetelności, aktualności i wiarygodności tak gromadzonych danych a także łączenie danych i porównywanie danych planistycznych.	przestrzennych wzmocni partycypację społeczną oraz umożliwi monitorowanie stanu zagospodarowania przestrzennego poprzez zapewnienie odpowiednich danych do prowadzenia kompleksowych analiz przestrzennych, na każdym poziomie administracji kraju. Obowiązek prowadzenia ujednoliconych baz planistycznych przez gminy będzie dodatkowym obowiązkiem gmin. Wprowadzenie obowiązku prowadzenia ujednoliconych baz danych planistycznych, będzie przede wszystkim dotyczyć tworzenia baz wg ściśle określonego standardu, przyjętego przepisami wykonawczymi Kodeksu.
23.	1. Wydłużenie terminu dla wojewody na sprawdzenie zgodności uchwalonego aktu planowania z prawem do 60 dni. 2. Sprecyzowanie przesłanek rozstrzygnięcia nadzorczego wojewody oraz określonymi w Kodeksie kompetencjami Regionalnej Izby Obrachunkowej do oceny uchwały planistycznej i stwierdzenia nieważności uchwały planistycznej nie spełniającej wymogów Kodeksu w tym zakresie.	Niewystarczający nadzór wojewody nad prawidłowością sporządzania i jakością gminnych aktów planowania przestrzennego wywiera negatywny wpływ na jakość aktów oraz skutkuje kierowaniem przez wojewodów skarg do sądów administracyjnych. Rezultatem tego stanu jest zagrożenie trwałości aktów planowania oraz nadmierne obciążenie sądów administracyjnych postępowaniami w celu wyeliminowania uchwalonych wadliwych aktów z obrotu prawnego. Nieefektywne narzędzia nadzorcze wojewodów nad działalnością gmin oraz brak nadzoru Regionalnej Izby Obrachunkowej nad dyspozycjami przestrzennymi, nawet w sytuacji, gdy rodzą one bezpośrednie skutki finansowe. Wobec stopnia złożoności dokumentacji formalno-prawnej aktów planowania oraz treści samych aktów, wojewoda niejednokrotnie nie dysponuje wystarczającą ilością czasu na sprawdzenie zgodności aktu z prawem, co skutkuje – wobec upływu terminu na wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego – zwiększeniem liczby skarg wojewodów do wojewódzkich sadów administracyjnych po upływie tego terminu.	Wzmocnienie realnego nadzoru nad uchwałami planistycznymi wraz z zapewnieniem poprawy jakości aktów.
24.	Rozwiązania zwiększające trwałość aktów planowania przestrzennego: 1. Sprecyzowanie kręgu podmiotów uprawnionych do wniesienia do sądu administracyjnego skargi na uchwałę planistyczną. 2. Możliwość stwierdzenia przez sąd administracyjny nieważności uchwały w sprawie aktu planowania tylko	Istnieje problem zagrożenia trwałości aktów planowania przestrzennego spowodowany: 1) wnoszeniem skarg na akty planowania przez podmioty faktycznie niedotknięte negatywnymi skutkami wejścia w życie planu, np. w celach spekulacyjnych,	Zwiększenie trwałości aktów planowania przestrzennego przy poszanowaniu wymogów ochrony interesu publicznego, w tym poprzez zapewnienie ich należytej jakości. Utrzymanie przewidywalności przyszłego zagospodarowania oraz zwiększenie bezpieczeństwa (pewności) nowych inwestycji, jak i

	w terminie 2 lat od dnia jego wejścia w życie (obecnie brak terminu), 3. Poprawa jakości prawnej aktów planowania, jako konsekwencja wprowadzenia obowiązku potwierdzania ich zgodności z prawem przez osoby posiadające wykształcenie prawnicze i dodatkowe kwalifikacje określone w Kodeksie. 4. Ujednolicenie/ standaryzacja zapisów aktów planistycznych wynikająca z wprowadzenia obowiązku ich sporządzania zgodnie z zasadami techniki legislacyjnej, określonymi przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego i mieszkalnictwa w drodze rozporządzenia. 5. Uregulowanie problemu ważności aktów planistycznych w przypadku zmiany granic JST - nie powoduje utraty ważności aktu planistycznego.	2) brakiem ograniczeń czasowych dla stwierdzania przez sąd administracyjny nieważności uchwały w sprawie aktu planowania, co pozwala na podważanie planów miejscowych w dowolnym czasie, również przez nowych właścicieli nieruchomości, którzy świadomie nabyli nieruchomość o określonym przeznaczeniu, często za niską cenę podyktowaną występującymi ograniczeniami, dążą do wyrugowania planu miejscowego, by mieć swobodę zagospodarowania nieruchomości w oparciu o decyzję WZ, 3) niską jakością prawną aktów planowania, spowodowaną m.in. brakiem zapewnienia niezbędnej interdyscyplinarności przy sporządzaniu projektu, 4) funkcjonowaniem w obrocie prawnym aktów planowania pozwalających na odmienne interpretacje ustaleń dla tego samego rodzaju zabudowy, co dodatkowo utrudnia wprowadzenie bazy danych planistycznych *Przykład: określanie w poszczególnych planach miejscowych odmiennych definicji pojęć, np. definicji linii zabudowy, pojęć nieostrych, zaleceń niebędących ustaleniami itp.* 5) brakiem regulacji w zakresie skutków zmian granic administracyjnych JST dla obowiązywania aktów planowania przestrzennego.	funkcjonowania obiektów istniejących. Zapewnienie jednolitego (bez rozbieżności interpretacyjnych) odbioru ustaleń różnych aktów planistycznych i poprawną pod względem legislacyjnym ich redakcję Wprowadzony w Kodeksie wymóg zatrudnienia w zespole sporządzającym projekt aktu planowania przestrzennego osoby, która ukończyła magisterskie studia prawnicze oraz posiada dodatkowe kwalifikacje, określone w Kodeksie, i która potwierdza zgodność projektu aktu planowania z prawem, ma na celu uzyskanie wysokiej jakości prawnej aktów planowania przestrzennego. Potwierdzenie zgodności z prawem powinno wyeliminować negatywną ocenę aktu planistycznego przez wojewodę, sprawującego kontrolę nad uchwałami JST pod kątem zgodności z prawem. Jednocześnie, lepsza jakość prawna aktów planistycznych zapewni większą jednoznaczność formułowanych w nich norm, a tym samym wyeliminuje niejasności interpretacyjne, będące powodem rozbieżnych interpretacji przez organy odwoławcze i sądy administracyjne, przyczyniając się do zwiększenia pewności inwestycyjnej i usprawnienia procesu inwestycyjnego. Ponadto, ocena zgodności z prawem projektu aktu planowania przestrzennego na etapie jego sporządzania umożliwia wprowadzenie korekt na odpowiednio wczesnym etapie, a także jego weryfikację pod kątem poprawności legislacyjnej. Poprawa jakości prawnej aktów planistycznych przyczyni się również do zmniejszenia ryzyka stwierdzenia nieważności tego aktu przez wojewodę, czy przez sąd administracyjny. Analizując rozwiązania prawne w tym zakresie w innych krajach nie stwierdzono analogicznego obowiązku zatrudniania w zespole sporządzającym projekt aktu planowania przestrzennego osoby, która ukończyła magisterskie studia prawnicze i posiada dodatkowe określone w ustawie kwalifikacje. Spotkane rozwiązania odnoszą się do zagadnienia kontroli zgodności z prawem (przed uchwaleniem aktu planistycznego) w zróżnicowany sposób: – Wielka Brytania - Angielski odpowiednik planu miejscowego, tzw. development plan documents, podlega przed uchwaleniem

			kontroli ze strony Inspekcji Planistycznej. Ustalenia inspektora mają charakter wiążący[8]. – Republika Południowej Afryki - możliwość włączenia w prace nad dokumentem planistycznym wyznaczającym kierunki rozwoju gminy (municipal spatial development framework) komórki do spraw prawnych (w ramach fakultatywnego komitetu sterującego) - regulacja wewnętrzna gminy[9], – Czarnogóra (prawo urbanistyczno-budowlane) - obowiązuje przedłożenie projektu aktu planowania z uzyskanymi opiniami oraz oświadczeniem o zgodności z przepisami prawa urbanistyczno-budowlanego celem sprawdzenia zgodności z przepisami ww. aktu oraz standardami i normami (dalsze opiniowanie), za pośrednictwem właściwego ministra, oprócz przedstawienia ministrowi uchwalonego aktu. Ponadto, prawnicy są wskazywani jako predystynowani do pracy w tej dziedzinie w pracowniach lub jako konsultanci - analiza zapotrzebowania na specjalistów poszukiwanych do pracy w dziedzinie planowania i urbanistyki w innych krajach (Wielka Brytania, USA). [10] Plany miejscowe są aktami prawa miejscowego, z formalnego punktu widzenia mają podobną rangę jak rozporządzenia wykonawcze do ustaw, które, nawet w przypadku, gdy zawierają wyłącznie regulacje techniczne, jak wzór koloru okładki dokumentu, wymagają opracowania przez osobę z wykształceniem prawniczym posiadającą odpowiednie kwalifikacje. Tym samym omawiane rozwiązanie jest spójne z polskim systemem prawnym. Możliwy jest wpływ obowiązku potwierdzania zgodności opracowań planistycznych z prawem przez prawnika na ceny i koszty sporządzenia tych opracowań.
25.	Wprowadzenie jasnych, prostych i przejrzystych zasad ustalenia tego, kto jest stroną postępowania, jaki jest jej adres do doręczeń oraz w jaki sposób powinna być zawiadamiana o czynnościach administracyjnych związanych	W obecnym stanie prawnym stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Należy	Skutkiem regulacji będzie ograniczenie kręgu stron postępowania o wydanie decyzji zezwalającej na inwestycję na terenach objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Kodeks zakłada bowiem większa partycypację społeczeństwa na etapie

[8] Wolters Kluwer Prawne instrumenty zarządzania przestrzenią a zjawisko urban sprawl. Wybrane przykłady z ustawodawstwa Niemiec, Anglii oraz Stanów Zjednoczonych. 2010 r.

[9] Mbombela By-Law on Spatial planning and land use management

[10] Law on spatial development and construction of structures, Official Gazette of Montenegro 51/08

	z postępowaniem. Dla postępowań dotyczących terenów objętych planem miejscowym stroną będzie wyłącznie inwestor. W przypadku obszarów nieobjętych planem miejscowym krąg stron będzie szeroki, zbliżony do obecnego. Stronami w drugim przypadku będą oprócz inwestora również gmina oraz właściciele i zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym. Nieprecyzyjne pojęcie obszaru oddziaływania zastąpi pojęcie obszaru analizowanego wyznaczanego wokół terenu inwestycji jako obszar o szerokości 200 metrów. Szczegółowe rozwiązania znajdują się w załączniku nr 8.	zwrócić uwagę, że definicja obszaru oddziaływania obiektu oraz sposób jej wyznaczania jest bardzo nieprecyzyjny i budzi szereg wątpliwości interpretacyjnych. W postępowania w sprawie pozwolenia na budowę trudności stwarza także konieczność ustalania adresów stron postępowania na zasadach wynikających z Kpa, podczas gdy w innych postępowaniach związanych z realizacją inwestycji adresy te ustalane są wyłącznie na podstawie ewidencji gruntów i budynków.	powstawania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i to na tym etapie, a nie na etapie uzyskiwania rozstrzygnięcia administracyjnego w kwestii pozwolenia na budowę obiektu, zainteresowani powinni wykazywać inicjatywę odnośnie obiektów, które można wznieść na działkach sąsiednich. Co więcej, z uwagi na zwiększenie szczegółowości treści planów miejscowych i jednoznaczności regulacji w nich zawartych, utrzymanie dotychczasowych zasad ustalania stron jest niezasadne. Na terenach nieobjętych planem miejscowym liczba stron nie ulegnie zasadniczej zmianie. Sztywna regulacja przesądzi jednak jednoznacznie, kto jest stroną postępowania. Nowe zasady ustalania stron zmniejszą zaangażowanie pracowników organów administracji publicznej w proces ustalania stron postępowania. Ograniczenie liczby błędów w ustalaniu kręgu stron postępowania, będących uchybieniami mogącymi skutkować wyeliminowaniem z obrotu prawnego decyzji zezwalających na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub innych robót budowlanych zwiększy pewność i trwałość wydanych decyzji, a także stabilności i pewności obrotu prawnego w zakresie pozwoleń właściwych organów na realizację inwestycji.
26.	Ujednolicenie siatki pojęciowej z zakresu prawa budowlanego oraz planowania przestrzennego. Jednoznaczne przesądzenie, w rozporządzeniu Rady Ministrów, jakie rodzaje inwestycji wymagają zgody organu administracji publicznej i w jakiej procedurze może być ona udzielona. Zostanie wprowadzonych 6 kategorii inwestycji: – Kategoria 1 – obejmuje zarówno roboty budowlane dotychczas nie objęte ani procedurą zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę, jak i niektóre roboty budowlane wymagające aktualnie zgłoszenia albo pozwolenia na budowę. Są to najprostsze prace lub takie, które w powszechnym mniemaniu nie wymagając zgody inwestycyjnej (np. remont wewnątrz obiektu budowlanego wymagający zgłoszeniana gruncie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165 i 1250; dalej: „Pb"). – Kategoria 2 – co do zasady są to inwestycje wymagające obecnie zgłoszenia zamiaru wykonania robót	W obecnym stanie prawnym istnieje znaczący katalog inwestycji, co do których występują rozbieżności interpretacyjnej czy wymagają one uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, pozwolenia na budowę albo zgłoszenia. Powoduje to niejednolitość orzecznictwa organów administracji publicznej oraz zwiększa ilość odwołań i skarg do sądów administracyjnych.	Zapewnienie jednolitego stosowania przepisów Kodeksu przez organy administracji publicznej. Zagwarantowanie inwestorowi pewności w zakresie procedury uzyskiwania zgody inwestycyjnej dla każdego rodzaju inwestycji. Wpływ zmian na inwestycje podlegające obecnie procedurze zgłoszenia będzie niewielki. Poziom wymagań formalnych w stosunku do inwestycji obecnie realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę będzie wzrastał wraz z kategorią inwestycji, przyczyniając się do lepszego wyważenia interesu inwestora z interesem publicznym, reprezentowanym przez organ. Skutki zmian dla procesu inwestycyjnego (wpływ na czas, liczbę procedur oraz ich ocena z punktu widzenia inwestora) zostały przedstawione w załączniku nr 8, na wybranych przykładach inwestycji: – Kategoria 1 – remont budynku jednorodzinnego

	budowlanych, ale także niektóre inwestycje, które wymagają pozwolenia na budowę. – Kategoria 3 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydawanego przez starostę, charakteryzujące się niewielkim stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią. – Kategoria 4 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydawanego przez starostę, charakteryzujące się średnim stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią. – Kategoria 5 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydawanego przez starostę charakteryzujące się znacznym stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią. – Kategoria 6 – inwestycje wymagające obecnie pozwolenia na budowę wydanego przez wojewodę charakteryzujące się najwyższym stopniem skomplikowania technicznego, wpływem na otoczenie, wysokością lub powierzchnią. Wymagania formalne stawiane inwestorowi będą tym wyższe, im wyższa będzie kategoria planowanej inwestycji budowlanej. Wstępny podział poszczególnych robót budowlanych na kategorie znajduje się w załączniku nr 10.		– Kategoria 2 – budowa garażu do 35 m^2 – Kategoria 3 – budowa domu jednorodzinnego do 200 m^2 - Kategoria 4 – budowa budynku usługowego o powierzchni 500 m^2 – Kategoria 5 – budowa 6-o piętrowego budynku wielorodzinnego – Kategoria 6 – budowa centrum handlowego
27.	Zastąpienie obecnych decyzji WZ, o pozwoleniu na budowę, zgłoszenia zamiaru budowy oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego jednym rozstrzygnięciem – zgodą inwestycyjną, wydawanym w formie decyzji lub milczącej zgody (zawierające: dopuszczenie lokalizacyjne oraz pozwolenie na budowę). Postępowanie prowadzone w następstwie wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji zaplanowanej na obszarze nieobjętym planem miejscowym, składać się będzie z dwóch etapów. W pierwszym etapie organ administracji inwestycyjnej dokona oceny zgodności projektowanej inwestycji z przepisami prawa, w tym ustaleniami studium (obecnie zgodność ze studium nie jest warunkiem wydania decyzji WZ), na tym etapie inwestycja będzie też uzgadniana z innymi organami adm. publicznej. Etap ten zakończy się albo wydaniem	Obecnie, w sytuacji, gdy większość obszaru kraju nie jest objęta planami miejscowymi, wiele inwestycji realizowanych jest na podstawie decyzji WZ (obecnie ok. 50% pozwoleń na budowę jest wydawanych na podstawie decyzji WZ). Aby uzyskać decyzję WZ dla inwestycji planowanej na obszarze nieobjętym planem miejscowym, należy spełnić warunki określone w ustawie. Jak pokazuje dotychczasowa praktyka, przepisy te mogą być omijane (np. warunek dotyczący nawiązania do zabudowy na sąsiednich działkach). Obowiązujące przepisy nie pozwalają na zapewnienie spójnego i planowego rozwoju obszarów zurbanizowanych, a sposób wydawania decyzji o warunkach zabudowy nie pozwala na włączanie społeczności lokalnej w proces kształtowania przestrzeni.	Planowanym skutkiem przepisów jest: 1) zmniejszenie ilości wydawanych rozstrzygnięć w procesie inwestycyjnym i łącznej czasochłonności uzyskania dokumentu uprawniającego do rozpoczęcia budowy, ponieważ ocena dopuszczalności inwestycji będzie elementem (pierwszym etapem) wydawania zgody inwestycyjnej, a nie jak obecnie osobną decyzją, 2) zapewnienie większej spójności między poszczególnymi etapami procesu inwestycyjnego, 3) zapewnienie równego traktowania inwestorów niezależnie od formy w jakiej uzyskali zgodę inwestycyjną, 4) zwiększenie pewności prawa w wyniku precyzyjnego określenia wymagań dla inwestycji

	postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji, albo wydaniem decyzji odmawiającej zgody inwestycyjnej. Dopiero po uzyskaniu postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji, inwestor wzywany będzie do dostarczenia dokumentów koniecznych do uzyskania zgody inwestycyjnej sensu stricto, m.in. projektu budowlanego. Kodeks przewiduje szeroki krąg stron postępowania dla inwestycji realizowanych na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy. Kodeks przewiduje także, że warunki realizacji inwestycji na obszarach nieobjętych planem miejscowym będą zależeć od rodzaju inwestycji, stopnia jej skomplikowania i sposobu oddziaływania na otoczenie. Jednocześnie Kodeks zakłada, że pewne określone w przepisie inwestycje mogą być realizowane zawsze, niezależnie od tego czy na danym terenie obowiązuje plan miejscowy. Zatem inwestycje związane z istniejącymi obiektami budowlanymi, które m.in. nie prowadzą do zwiększenia oddziaływania obiektu na tereny sąsiednie lub prowadzą np. do poprawy bezpieczeństwa pożarowego, zmniejszenia zapotrzebowania na energię czy przystosowania obiektów do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, będą mogły być realizowane zawsze, także na obszarach nieobjętych planem. W zakresie obowiązku zapewnienia dostępu do infrastruktury technicznej Kodeks przewiduje, że będzie on spełniony także poprzez zastosowanie indywidualnych źródeł energii i odbiorników odpadów, np. poprzez zastosowanie ogniw fotowoltaicznych, albo przydomowych oczyszczalni ścieków. Podkreślenia także wymaga, że w odniesieniu do inwestycji o nieznacznym oddziaływaniu (zaliczanych do kategorii 2), Kodeks przewiduje jednolitą procedurę udzielania zgody inwestycyjnej zarówno na obszarze, na którym obowiązuje plan miejscowy, jak na obszarze bez planu.	Obecnie inwestor w zależności od rodzaju planowanej inwestycji zobowiązany jest do uzyskaniu różnego rodzaju zezwoleń organów adm. publicznej, udzielanych w formie decyzji lub milczącej zgody. Katalogi inwestycji, dla których uzyskanie poszczególnych zezwoleń jest wymagane są nieprecyzyjne oraz porozrzucane w różnych aktach prawnych. Ponadto Pb zapewnia mniejszy stopień ochrony prawnej oraz inną procedurę realizacji inwestycji dla zezwoleń wydawanych w formie milczącej zgody.	realizowanych na obszarach nieobjętych planem miejscowym oraz bardziej elastycznych zasad dotyczących uzbrojenia terenu (np. możliwość zasilania inwestycji z OZE),. Dodatkowo, ustanowiona w Kodeksie procedura udzielania zgody inwestycyjnej umożliwia szeroką partycypację społeczną oraz uzyskanie opinii i uzgodnień od szerokiej grupy wyspecjalizowanych organów. Kryteria brane pod uwagę przy ocenie dopuszczalności inwestycji pozwolą na powiązanie nowych inwestycji z polityką gminy (nowa definicja „dobrego sąsiedztwa" oraz kryterium zgodności ze studium), będą jednak ciągle dość elastyczne, pozwalające na zabudowę w przypadku braku planu miejscowego na obszarze zurbanizowanym.
28.	Dostosowanie stopnia skomplikowania procedury administracyjnej do „ciężaru gatunkowego" inwestycji. Im bardziej inwestycja będzie skomplikowania i większy będzie jej wpływ na otoczeniem, tym większe wymagania formalne i administracyjne będą stawiane przed inwestorem – procedura i wymagania formalne zależeć będą od rodzaju inwestycji i jej kategorii określonych w planowanym rozporządzeniu w sprawie kategorii inwestycji.	Obecne regulacje Prawa budowlanego zawierają szereg luźno powiązanych ze sobą przepisów, nakładających na inwestora wymagania dotyczące sposobu projektowania i realizacji inwestycji (np. obowiązek zapewnienia sprawdzenia projektu budowlanego przez projektanta sprawdzającego, katalog inwestycji wymagających ustanowienia kierownika budowy, katalog inwestycji wymagających ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, katalog istotnych	Zwiększenie elastyczności systemu inwestycyjnego oraz koncentracja działań organów administracji publicznej na inwestycjach, których niezasadna lub wadliwa realizacja może spowodować znaczące negatywne skutki. Zmniejszenie obciążeń administracyjnych i finansowych dla mało skomplikowanych inwestycji (np. dla domu jednorodzinnego na etapie udzielania zgody inwestycyjnej wymagany będzie mniej szczegółowy projekt budowlany, a na etapie

		odstąpień od projektu budowlanego) co powoduje niepewność prawną inwestorów oraz zwiększa koszty jej realizacji.	realizacji brak konieczności ustanowienia kierownika budowy czy inspektora nadzoru technicznego).
29.	Określenie w sposób spójny i precyzyjny zasad realizacji inwestycji na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy.	Obecne regulacje upzp określające warunki realizacji inwestycji zostały opracowane wyłącznie pod kątem budowy budynków i nie są odpowiednie w odniesieniu do innych rodzajów inwestycji. Co więcej sposób ich zredagowania oraz brak spójności z przepisami innych ustaw powoduje, że bywają one bardzo łatwe do ominięcia (powoływanie się na warunek dobrego sąsiedztwa również przy wydawaniu decyzji WZ dla budynków wysokościowych, które wyróżniają się w krajobrazie miasta), albo nie są w praktyce egzekwowane (warunek dostęp zapewnienia uzbrojenia terenu).	Doprecyzowanie i zwiększenie spójności przepisów. Regulacje zostaną również dostosowane do inwestycji niebędących budynkami co będzie stanowiło mechanizm zabezpieczający zachowanie prawidłowego dalszego funkcjonowania istniejącej zabudowy (ma to znaczenie np. przy zmianie terenu na parking, lądowisko dla helikopterów, czy las). Projektowane zmiany usuną występujące obecnie luki prawne, przyczyniając się do zwiększenia możliwości skutecznego egzekwowania przepisów na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy.
30.	Zmiana regulacji w zakresie warunków technicznych w odniesieniu do reguł sytuowania budynków i budowli, tj.: – wprowadzenie jednolitego sposobu określania w Kodeksie oraz przepisach odrębnych zasad sytuowania obiektów budowlanych oraz ustanawiania wokół nich stref bezpieczeństwa; – wprowadzenie jednolitego i efektywnego sposobu udzielania „odstępstw" od tych przepisów, w tym na etapie sporządzania planu miejscowego; – przeniesienie obecnie obowiązujących przepisów dotyczących zasięgów stref bezpieczeństwa wokół różnego rodzaju budowli, które określane są w różnych przepisach, w tym warunkach technicznych do Kodeksu .	Obecnie zasady sytuowania budynków określone są w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422). Natomiast zasady sytuowania obiektów budowlanych innych niż budynki są regulowane przez szereg ustaw i rozporządzeń, które zawierają różnego rodzaju przepisy określające minimalną odległość projektowanych obiektów budowlanych od obiektów już istniejących, od granic działek ewidencyjnych, albo innych terenów o specjalnym statusie. Różne są sposoby formułowania tych przepisów oraz zasady udzielania od nich odstępstw. Znacząco utrudnia to projektantom i inwestorom projektowanie inwestycji. Ponadto przepisy te nie przewidują możliwości udzielania odstępstw w toku prac nad projektem planu miejscowego. Dotychczasowa procedura, zgodnie z którą zgoda na odstępstwo od zasad sytuowania budynków wyrażana była przez starostę lub prezydenta miasta po uprzednim uzyskaniu upoważnienia od ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do udzielenia takiej zgody, okazała się nieefektywna.	Możliwość uzyskiwania „odstępstw" dotyczących usytuowania obiektów budowlanych na bardzo wczesnym etapie przygotowywania inwestycji, oraz ujednolicenie tych procedur dla wszystkich rodzajów inwestycji przyczyni się do uproszczenia etapu planowania i projektowania inwestycji oraz umożliwi przyspieszenie momentu rozpoczęcia ich realizacji. Ustanowienie stref bezpieczeństwa wiązać się może z koniecznością ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości sąsiednich (sprawy te obecnie reguluje art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Obecnie, w stosunku do niektórych rodzajów inwestycji (np. dróg) obowiązek odszkodowań nie obowiązuje, choć ustawa przewiduje zakaz zabudowy o szerokości nawet 30 m wzdłuż drogi). Kodeks natomiast przewiduje ujednolicenie zasad dotyczących odszkodowań w odniesieniu wszystkich rodzajów inwestycji, z którymi wiąże się wyznaczenie stref bezpieczeństwa.
31.	Określenie w Kodeksie czterech poziomów związania projektanta przepisami technicznymi (od bezwzględnego obowiązku ich stosowania,	W obliczu obserwowanego postępu technicznego obowiązujące przepisy techniczno - budowlane sformułowane są w sposób, który	Proponowane regulacje umożliwią stosowanie technologii innowacyjnych, co pozwoli na sprawne wprowadzanie do użytku w budownictwie

	do względnej swobody stosowania rozwiązań alternatywnych). Kodeks wprowadza mechanizm, w którym podmiot odpowiedzialny za przygotowanie projektu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych na etapie jego projektowania rozważać będzie, czy i w jakim trybie możliwe będzie zastosowanie zamiennych rozwiązań technicznych, zapewniających równoważny stopień bezpieczeństwa i użyteczności obiektu budowlanego. W zależności od „ciężaru gatunkowego" danej regulacji, projektodawca będzie mógł przewidzieć stosowanie rozwiązań zamiennych: 1) bez prewencyjnej kontroli podmiotów zewnętrznych (odpowiedzialność za adekwatność rozwiązania zamiennego spoczywać będzie wyłącznie na inwestorze i projektancie) 2) po wcześniejszym uzyskaniu ekspertyzy odpowiedniego rzeczoznawcy, 3) po wcześniejszym uzyskaniu zgody organu administracji publicznej. Możliwym jest także, że projektodawca w ogóle wykluczy możliwość stosowania rozwiązań zamiennych. Podkreślenia wymaga, że w jednym akcie prawnym (np. rozporządzeniu) mogą być zawarte wszystkie ww. rodzaje przepisów technicznych. Z kolei procedura udzielania zgody organu administracji publicznej oraz opracowywania ekspertyzy określona została w Kodeksie. Zakres możliwości odstąpienia od wymagań określonych w przepisie będzie zależał od stopnia, w jakim dany element wpływa na bezpieczeństwo użytkowania obiektu budowlanego (np. w budynkach wysokich wymagania związane z ochroną przeciwpożarową będą dość sztywne i restrykcyjne natomiast rozwiązanie techniczne w zakresie np. systemu klimatyzacji będą mogły w większym stopniu zależeć od decyzji projektanta)	utrudnia stosowanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych oraz dostosowanie obiektów do indywidualnych potrzeb inwestorów i użytkowników. Obecne przepisy przewidują także różne procedury uzyskiwania „odstępstw" od szeroko rozumianych warunków technicznych, które są długotrwałe i mało przejrzyste.'	efektywnych i nowoczesnych rozwiązań technicznych, dostosowanie budynków do indywidualnych potrzeb użytkowników, a także , w związku z faktem, że nie każde rozwiązanie zamienne będzie wymagało ekspertyzy lub decyzji ministra przyczynią się do usprawnienia i uproszczenia procesu inwestycyjnego oraz zmniejszenia zaangażowania administracji publicznej. Dodatkowo sformułowano obowiązek, aby w projekcie budowlanym została zamieszczona informacja o zastosowanych rozwiązaniach zamiennych, co może być istotne dla osób, które stają się właścicielami budynku lub jego części, a nie były inwestorem oraz nie uczestniczyły w procesie inwestycyjnym i w podejmowaniu decyzji o „odstępstwach" od warunków technicznych określonych w przepisach.
32.	Wyraźne rozróżnienie elementów projektu budowlanego, które będą podlegały weryfikacji przez organ adm. publicznej od elementów, za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci.	Niektóre organy administracji architektoniczno-budowlanej wykorzystują obecne przepisy do dokonywania weryfikacji projektu budowlanego w zakresie, w jakim stanowi on opracowanie inżynierskie, którego wykonanie i ocena wymagają odpowiedniej wiedzy oraz uprawnień. Jednocześnie jednak Prawo budowlane nie wymaga posiadania przez pracowników tych organów szczegółowej wiedzy w tym zakresie. Prowadzi to do powstawania konfliktów między projektantami, a pracownikami	Zdjęcie odpowiedzialności z urzędników administracji architektoniczno-budowlanej. Zwiększenie odpowiedzialności projektanta w zakresie poprawności przyjętych rozwiązań technicznych; usprawnienie procesu wydawania zgody inwestycyjnej (urzędnicy nie będą oceniać projektu technicznego stanowiącego część projektu budowlanego).

		organów oraz powoduje znaczące opóźnienia w realizacji inwestycji poprzez nakładanie na projektantów obowiązków dokonywania wielu szczegółowych zmian w projekcie budowlanym.	
33.	Kodeks, inaczej niż Prawo budowlane, odstępuje od regulowania kwestii nabywania uprawnień budowlanych, pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz odpowiedzialności zawodowej członków samorządów zawodowych architektów i inżynierów budownictwa za przewinienia pozostające w związku z pełnieniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Regulacja powyższych zagadnień zostanie umieszczona w nowej ustawie – o zawodach architekta oraz inżyniera budownictwa, która zostanie opracowana w toku prac nad przepisami wprowadzającymi Kodeks.	Przepisy dotyczące nabywania uprawnień budowlanych i wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz odpowiedzialności zawodowej za przewinienia członków samorządów zawodowych architektów i inżynierów związane z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych uregulowane są w trzech odrębnych aktach prawnych: Pb, ustawie z dnia 15 grudnia 200 r. o samorządach zawodowych architektów i inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2014 r. poz. 1946 oraz z 2016 r. poz. 65 i 1250) oraz rozporządzeniu w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Zachodzi potrzeba: 1) usystematyzowania tych przepisów, 2) ujednolicenia niespójnych (zawartych w dwóch odrębnych ustawach) przepisów dotyczących odpowiedzialności zawodowej i dyscyplinarnej w budownictwie, 3) zwiększenia aktywności samorządów zawodowych w egzekwowani odpowiedzialności dyscyplinarnej związanej z nienależytym wykonywaniem zawodu, 4) zwiększenia aktywność izb architektów i inżynierów w zakresie podnoszenia kwalifikacji zawodowych swoich członków, 5) usunięcia wątpliwości co do konstytucyjności aktualnie obowiązujących przepisów regulujących zakres uprawnień budowlanych z uwagi na zawarcie ich w rozporządzeniu, a nie w akcie prawnym w randze ustawy.	Zostanie uchwalona ustawa o zawodach architekta oraz inżyniera budownictwa, w której nastąpi: 1) zintegrowanie przepisów bezpośrednio dotyczących architektów i inżynierów budownictwa w ramach jednej ustawy, 2) uporządkowanie przepisów dotyczących odpowiedzialności dyscyplinarnej, 3) wzmocnienie roli samorządów zawodowych poprzez rozszerzenie funkcji kontrolnej w zakresie wykonywania przez członków samorządów samodzielnych funkcji technicznych (w związku z planowanym w Kodeksie zwiększenie ich obowiązków i kompetencji) oraz nałożeniem obowiązku zapewnienia szkoleń dla swoich członków (obecnie pomoc samorządu dla jego członka w podnoszeniu kwalifikacji jest jedynie jego prawem), 4) wątpliwości dotyczące konstytucyjności regulowania zakresu uprawnień budowlanych w rozporządzeniu zostaną usunięte poprzez zamieszczenie tych przepisów w ustawie. Powyższe zmiany pozytywnie wpłyną na przygotowanie zawodowe architektów i inżynierów budownictwa oraz usprawnią proces egzekwowania odpowiedzialności za ewentualne błędy w wykonywaniu przez nich zawodu.
34.	Wprowadzenie definicji inwestycji, obejmującej zarówno wykonywanie robót budowlanych, jak i inną zmianę zagospodarowania terenu. W związku z wprowadzeniem szerokiej definicji inwestycji możliwe jest określenie jednej procedury legalizacyjnej dla wszystkich rodzajów samowoli.	Przepisy ustawy – Prawo budowlane dotyczące samowoli budowlanych są bardzo skomplikowane, a zarazem mało precyzyjne. Powyższe powoduje, że procedura legalizacji prowadzona jest w znacznej mierze nie w oparciu o przepisy prawa, ale o poglądy doktryny i orzecznictwo sądowe. Brak jest też precyzyjnych i spójnych przepisów dotyczących	o Skutkiem wprowadzonych zmian będzie ujednolicenie i usprawnienie procedur legalizacyjnych.

		opłat legalizacyjnych. Sprawy związane z samowolnym wykonaniem obiektów budowlanych i innych inwestycji są w rożny sposób uregulowane w poszczególnych przepisach Pb oraz upzp Regulacje te nie są spójne, ani skuteczne. W upzp brak jest regulacji zapewniających skuteczną egzekucję naruszeń ustaleń planu miejscowego niezwiązanych z prowadzeniem robót budowlanych, jej przepisy nie przewidują m.in. sankcji za naruszenie ustaleń planu miejscowego niezwiązane z wykonywaniem robót budowlanych (np. urządzenie składu w osiedlu domów jednorodzinnych) oraz są nieprecyzyjne w stopniu który podważa zaufanie obywateli do państwa (tzw. postępowanie naprawcze – art. 50 i 51 Pb).	
35.	W Kodeksie zaproponowano, aby do każdego terenu inwestycji zapewniony był obowiązkowo dostęp do drogi publicznej. Ma on być realizowany poprzez bezpośredni zjazd lub przez drogę wewnętrzną o odpowiedniej szerokości. W zakresie budowy przyłączy i zjazdów w Kodeksie przewidziano jednolitą procedurę uzyskiwania zgody na przyłączenie do infrastruktury technicznej (związane jest to z przyjęciem jednolitej definicji dla przyłączy związanych z różnymi sieciami dystrybucyjnymi) i dróg oraz wprowadzono mechanizmy wymuszające na zarządcach dróg i gestorach sieci aktywne i odpowiedzialne uczestnictwo w procedurze sporządzenia planu miejscowego.	Przy dotychczasowych regulacjach, obowiązuje wywołujący wiele wątpliwości przepis dotyczący możliwości zapewnienia dojazdu do wydzielonych działek terenu przez tzw. „służebność". Skutkuje to realizacją inwestycji, do których zapewnienie dojazdu np. służb ratunkowych może okazać się niemożliwe. Dodatkowo jest to rozwiązanie, które powoduje powstawanie osiedli o niskim standardzie dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej (problem z budową sieci uzbrojenia terenu oraz efektywnej komunikacji publicznej) oraz może budzić konflikty między sąsiadami, jak również generować koszty związane z opłatą za służebność drogi koniecznej, której wysokość ustala się na podstawie wartości nieruchomości obciążonej. Z kolei kwestie budowy zjazdów oraz przyłączy są obecnie niejednolite i uregulowane w różnych ustawach (Pb, ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440), ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059, z późn. zm.)[11], itp.). Natomiast warunki, jakie spełnić musi inwestor aby uzyskać podłączenie do sieci są w skali kraju niejednolite i często w sposób nieuzasadniony skomplikowane.	Proponowane zmiany dotyczące zasad przyłączania terenu inwestycji do infrastruktury technicznej i dróg publicznych przyczynią się do przyśpieszenia procesu inwestycyjnego poprzez ujednolicenie obowiązujących procedur. Z kolei zmiany dotyczące dopuszczalnego rodzaju dostępu do drogi publicznej nie będą miały istotnego negatywnego wpływu na możliwości inwestowania na terenach obsługiwanych obecnie za pomocą służebność. Nawet w przypadku, gdy inwestor nie będzie w stanie zapewnić sobie „prawidłowego" dostępu do drogi publicznej będzie on w stanie realizować enumeratywnie wymienione rodzaje inwestycji, np. wykonać remont, ocieplenie albo urządzenia zapewniające dostęp dla osób niepełnosprawnych.
36.	Wprowadzenie fakultatywności procedury uzgodnień listy materiałów niezbędnych geodecie do wykonania zgłoszonych prac. O potrzebie i celowości uzgodnień decydował będzie wykonawca prac	Obecna, ogólna procedura dotycząca obsługi zgłoszeń prac geodezyjnych i kartograficznych wynikająca z przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne	Projektowane rozwiązanie umożliwi w ocenie projektodawców skrócenie terminu oczekiwania przez geodetę na materiały i dane niezbędne mu do wykonania pracy geodezyjnej lub

[11] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013 r. poz. 984 i 1238, z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101 i 1662, z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960 i 2365 oraz z 2016 r. poz. 266, 831, 925, 1052 i 1165.

	geodezyjnych i kartograficznych, któremu przyznaje się uprawnienie do złożenia w tym zakresie stosownego wniosku. W przypadku braku wniosku geodety o dokonanie uzgodnień organ, który otrzymał zgłoszenie pracy geodezyjnej lub kartograficznej będzie zobowiązany udostępnić geodecie materiały i dane wymienione przez niego w zgłoszeniu – niezwłocznie, nie później niż w terminie 5 dni roboczych.	i kartograficzne (Dz. U. z 2015 r. poz. 520, z późn. zm.)[12], dalej: „PGiK", przewiduje obligatoryjny proces uzgadniania między geodetą i organem służby geodezyjnej i kartograficznej listy materiałów i danych państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego niezbędnych lub przydatnych geodecie do wykonania zgłoszonej pracy. Aktualnie obowiązujące przepisy określają, iż powyższe uzgodnienie ma nastąpić w terminie 10 dni roboczych.	kartograficznej związanej z budowlanym procesem inwestycyjnym, jak również wyeliminuje fikcję w zakresie stosowania procedury uzgodnień listy materiałów występującą w przypadkach elektronicznej obsługi zgłoszeń prac.
37.	Określenie maksymalnego, nieprzekraczalnego terminu weryfikacji przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej zbiorów danych i materiałów będących wynikiem prac geodezyjnych wykonywanych na potrzeby budownictwa	Obecne przepisy PGiK i kartograficzne w tym zakresie są elastyczne i nakładają na organy obowiązek niezwłocznej weryfikacji przekazanych danych i materiałów, nie wskazując jednak terminu maksymalnego. Rozwiązanie to powoduje, iż w skali kraju brak jest jednolitego podejścia organów do terminów, jakie powinny być przez niedotrzymywane w związku z weryfikacją. Powyższe spowodowało negatywny skutek w postaci statystycznego wydłużenia terminów weryfikacji wyników pracy geodetów w niektórych organach. Ponadto brak określenia maksymalnego terminu na reakcję organu, uniemożliwia geodetom oszacowanie czasu, jaki jest niezbędny do wykonania danej pracy geodezyjnej i kartograficznej, tj. przekazania jej wyników inwestorowi.	Skrócenie terminu weryfikacji przez organy służby geodezyjnej i kartograficznej wyników prac geodezyjnych i kartograficznych wykonywanych w związku z budowlanym procesem inwestycyjnym. Usprawnienie i przyśpieszenie procesu inwestycyjnego.
38.	Projektowana regulacja zakłada, iż rodzaj opracowań kartograficznych wykorzystywanych na etapie projektowania inwestycji do sporządzenia planu sytuacyjnego powinien być dostostosowany do specyfiki i charakteru inwestycji oraz stopnia skomplikowania przewidywanych robót budowlanych. W związku z tym plan sytuacyjny będzie sporządzany na mapie do celów projektowych albo innej mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zawierającej co najmniej elementy stanowiące treść mapy ewidencyjnej. Rodzaje opracowań kartograficznych wymaganych do sporządzenia planu sytuacyjnego na potrzeby poszczególnych kategorii inwestycji, określone zostaną w rozporządzeniu Rady Ministrów.	W obecnym stanie prawnym występuje niespójność i niejednoznaczność przepisów określających rodzaje opracowań geodezyjnych i kartograficznych wykorzystywanych na etapie projektowania inwestycji budowlanych.	Jednoznaczność i precyzja przepisów dotyczących rodzajów opracowań geodezyjnych i kartograficznych niezbędnych do wykorzystania na etapie projektowania inwestycji budowlanych.
39.	Kodeks nie będzie poruszał kwestii związanych z działaniem organów administracji architektoniczno-budowlanej (w Kodeksie – administracji inwestycyjnej) oraz organów nadzoru budowlanego, jak to było w ustawie Prawo	W obecnym modelu organizacji powiatowych inspektoratów nadzoru budowlanego duża część nakładów na funkcjonowanie przeznaczana jest na obsługę organizacyjną inspektoratów, kosztem środków na	Usprawnienie prowadzenia nadzoru budowlanego oraz efektywne wykorzystanie środków finansowych przeznaczonych na działanie tych organów – powołanie 100 okręgowych inspektorów nadzoru budowlanego

[12] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r. poz. 831, 1137 i 2281 oraz z 2016 r. poz.65, 352, 585, 903 i 1250.

	budowlane. Jednocześnie planuje się opracowanie ustawy o organach administracji inwestycyjnej i nadzoru budowlanego, która m.in. powoła w miejsce 377 powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego, ok. 100 okręgowych inspektorów nadzoru budowlanego, którzy będą powoływani przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowalnego (obecnie są to starostowie i wojewodowie).	działalność merytoryczną. Wielokrotnie zwracano uwagę (np. kontrole NIK – dokument „Elektrownie wiatrowe w świetle kontroli NIK – Analiza zabezpieczenia interesów społecznych w procesie lokalizacji i budowy lądowych elektrowni wiatrowych"), że w związku z działaniem organów nadzoru w ramach administracji zespolonej, zdarzało się, że organy pełniące funkcje kontrolne (organy nadzoru budowlanego), były zależne finansowo i personalnie od organów podlegających kontroli (wojewodów i starostów).	związane ze zmniejszeniem kosztów organizacyjnych, które pozwoli na zwiększenie nakładów na etaty, w ramach których realizuje się zadania dla których wymagane są kompetencje inżynierskie i techniczne. Uniezależnienie organów nadzoru budowlanego od starostów i wojewodów – inspektorzy okręgowi i wojewódzcy będą powoływani przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

W porównaniu międzynarodowym przeanalizowano rozwiązania niemieckie oraz francuskie. Rozwiązania te uznano za punkt odniesienia do proponowanych zmian w polskim systemie zagospodarowania przestrzennego, w związku z ich skutecznością w kształtowaniu ładu przestrzennego. Główne wnioski z porównania międzynarodowego:

- W Niemczech i we Francji występują bardziej restrykcyjne, od proponowanych w nowelizacji ustawy - dotyczy przepisów w zakresie wymogów dbałości o zachowanie ładu przestrzennego i ograniczenia zabudowy na obszarach niezurbanizowanych (rozpraszania zabudowy), ochrony krajobrazu i ochrony interesu publicznego (dobra ogółu).
- Jednocześnie w Niemczech i we Francji przepisy dotyczące przypadków, w których lokalizacja inwestycji może następować wyłącznie na podstawie planu miejscowego są mniej restrykcyjne od proponowanych w projekcie Kodeksu, w związku z obowiązującym w tych państwach systemem planowania zabezpieczającym przed niewłaściwą lokalizacją inwestycji, niewymagającym dodatkowych regulacji w tym zakresie.
- W Niemczech regulacje w zakresie zasad określenia kontynuacji funkcji terenu (tzw. „dobrego sąsiedztwa") są bardziej restrykcyjne od proponowanych w projekcie Kodeksu.
- Rozwiązania w zakresie wypłaty odszkodowań przez organy samorządu gminy proponowane w projekcie Kodeksu, zakładają zbliżoną ochronę praw właścicieli nieruchomości do rozwiązań niemieckich, lecz szerszą niż we Francji.

Podsumowanie wyników porównania międzynarodowego zawiera poniższa tabela.

POLSKA – obecny stan prawny	NIEMCY	FRANCJA	POLSKA – projektowane zmiany
Regulacje w zakresie zasad lokalizacji inwestycji i zagospodarowania przestrzeni na obszarze, na którym nie obowiązuje plan miejscowy			
Na obszarze nieobjętym planem miejscowym, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określa decyzja administracyjna wydawana przez organ wykonawczy gminy tj. decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzja WZ Nowa zabudowa może być realizowana na obszarze całej gminy, o ile nie jest to niezgodne z przepisami powszechnie obwiązującymi. *Przykład: Decyzje administracyjnej. w. nie muszą być zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium.* *W praktyce orzeczniczej*	Plan użytkowania terenu, obowiązujący dla całej gminy, dzieli jej terytorium na obszar wewnętrzny i zewnętrzny. Dla obszarów tych obowiązują różne zasady realizacji inwestycji w przypadku braku planu zabudowy. W obszarze wewnętrznym stosowana jest zasada dobrego sąsiedztwa, określona w §34 Kodeksu budowlanego, nowa zabudowa spełnić musi warunki dotyczące: 1) obowiązku dostosowania nowej zabudowy do otoczenia *Przykład: w praktyce orzeczniczej wykształciło się wymaganie odnośnie m. in. zabudowy dwóch działek sąsiednich, bezpośrednio graniczących z działką objętą wnioskiem;* 2) dostępu do infrastruktury	Cały obszar gminy objęty jest ustaleniami PLU, dzielącym gminę na obszar zabudowany, rozwoju zabudowy oraz obszary otwarte - rolne lub leśne (chronione przyrodniczo). PLU wyznacza również przeznaczenia terenów oraz ustala 16-punktowe zasady ich zagospodarowania. Dla gmin o małej działalności inwestycyjnej możliwe jest sporządzenie planu uproszczonego, również dzielącego jej terytorium na strefy. W gminach, w których nie ma żadnej z tych form planowania, stosuje się krajowe przepisy urbanistyczne - bardzo rygorystyczny charakter, w praktyce decyzja o dopuszczeniu inwestycji ma	Zastąpienie obecnych decyzji WZ, o pozwoleniu na budowę, zgłoszenia zamiaru budowy oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego jednym rozstrzygnięciem – zgodą inwestycyjną, wydawanym w formie decyzji lub milczącej zgody (zawierające: dopuszczenie lokalizacyjne oraz pozwolenie na budowę). Postępowanie prowadzone w następstwie wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji zaplanowanej na obszarze nieobjętym planem miejscowym, składać się będzie z dwóch etapów. W pierwszym

wykształciło się szerokie rozumienie obszaru, którego analiza umożliwia lokalizację zabudowy na obszarze bez planu miejscowego.	technicznej; 3) wymagań w zakresie zdrowych warunków życia i pracy; 4) ogólny charakter otoczenia nie może zostać naruszony. W obszarze zewnętrznym możliwa jest realizacja wymienionych inwestycji, przy dodatkowym spełnieniu szeregu warunków, m. in. zgodności z wymogami interesu publicznego, zawartych w art. 35 Kodeksu budowlanego.	cechy uznaniowości.	etapie organ administracji inwestycyjnej dokona oceny zgodności projektowanej inwestycji z przepisami prawa, w tym ustaleniami studium (obecnie zgodność ze studium nie jest warunkiem wydania decyzji WZ), na tym etapie inwestycja będzie też uzgadniana z innymi organami adm. publicznej. Etap ten zakończy się albo wydaniem postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji, albo wydaniem decyzji odmawiającej zgody inwestycyjnej. Dopiero po uzyskaniu postanowienia o dopuszczalności realizacji inwestycji, inwestor wzywany będzie do dostarczenia dokumentów koniecznych do uzyskania zgody inwestycyjnej sensu stricto, m.in. projektu budowlanego. Regulacje zostaną również dostosowane do inwestycji nie będących budynkami. Projektowane zmiany usuną występujące obecnie luki prawne przyczyniając się do zwiększenia możliwości skutecznego egzekwowania przepisów na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy.
Regulacje w zakresie zasad ograniczających rozpraszanie zabudowy (niekontrolowana suburbanizacja)			
Brak zasad skutecznie ograniczających rozpraszanie zabudowy na obszarach niezurbanizowanych. W niewielkim zakresie ograniczenia mogą wynikać z przepisów odrębnych.	Na poziomie gminy najważniejszym instrumentem jest wiążące powszechnie wyznaczenie obszarów zewnętrznych, z praktycznym zakazem lokalizacji nowej funkcji mieszkaniowej. Rozbudowane mechanizmy koordynacji planowania ponadlokalnego.	Na poziomie gminy wyznacza się wiążące powszechnie obszary wolne od zabudowy - realizacja na nich nowych inwestycji mieszkaniowych jest w praktyce ograniczona do minimum. Istnieje możliwość odmowy zgody na realizację inwestycji na podstawie przepisów krajowych, jeżeli sprzyjać będzie suburbanizacji lub negatywnie oddziaływać na krajobraz. Rozbudowane mechanizmy koordynacji planowania ponadlokalnego.	Wprowadzenie zasady koncentracji zabudowy na obszarze zurbanizowanym. Ograniczenie przeznaczania w aktach planistycznych nowych terenów do zabudowy, jeżeli nie wynika to z faktycznych potrzeb rozwojowych gminy.
Regulacje w zakresie odpowiedzialności odszkodowawczej w związku z uchwaleniem/ zmianą plan miejscowy			
Odszkodowanie przysługuje w każdym przypadku gdy korzystanie	Odszkodowanie przysługuje: 1) za wyznaczenie w planie zabudowy terenów pod	Zgodnie z art. L-160-5 Kodeksu urbanistycznego, odszkodowanie nie przysługuje	Odszkodowanie przysługuje: 1) w przypadku gdy na

z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone. W praktyce orzeczniczej wykształciła się szeroka wykładnia „korzystania" z nieruchomości, obejmująca również potencjalną możliwość zagospodarowania działki na obszarze bez planu miejscowego oraz uznanie uprawnienia do odszkodowania w przypadku wcześniejszego wydania decyzji WZ ustalającej inne zasady zagospodarowania terenu niż w planie miejscowym. Nie ma regulacji umożliwiającej czasowe zamrożenie terenu (na cele publiczne) bez odszkodowania.	funkcje publiczne (wymienione szczegółowo w art. 40 ust. 1 Kodeksu), chyba, że mieści się to w granicach interesu właściciela gruntu lub wynika z nałożonego na niego obowiązku prawnego; 2) za ustanowienie służebności na nieruchomości (art. 41 KB); 3) za przestrzeganie obowiązków związanych z utrzymaniem terenów zielonych, wód - tylko w zakresie, w jakim powoduje to zwiększenie wydatków na utrzymanie lub znaczny spadek wartości nieruchomości (art. 41 KB); 4) za wycofanie lub zmianę określonego sposobu wykorzystania terenu, w wyniku którego nastąpił znaczny spadek wartości nieruchomości (art. 42 KB). Odszkodowanie przysługuje również za czasowe zamrożenie terenów w związku z trwającą procedurą planistyczną (jedynie za okres powyżej 4 lat).	za większość ograniczeń ustanowionych na podstawie przepisów Kodeksu, w tym w zakresie ustalenia przeznaczenia terenu lub ograniczeń w zabudowie. Odszkodowanie przysługuje wyłącznie za bezpośrednie szkody wyrządzone uchwaleniem aktu planistycznego, rozumiane jako konieczność przerwania określonej działalności (np. wydobycia złóż) lub za nieproporcjonalne zastosowanie władztwa planistycznego przez gminę (rozumiane niezwykle wąsko).	terenie poprzednio nie objętym planem, w planie miejscowym przewidziano wygaśnięcie zgód inwestycyjnych dla tej nieruchomości lub gdy na obszarze urbanizacji, ustalony został całkowity zakaz zabudowy, 2) w przypadku gdy plan, na obszarze urbanizacji, ustala całkowity zakaz zabudowy, Odszkodowanie przysługuje za szkodę rzeczywiście poniesioną. Kodeks ustala terminy przedawnienia roszczeń odszkodowawczych. Odszkodowanie nie przysługuje, jeżeli ograniczenie zabudowy i zagospodarowania terenu wynika z istniejących uwarunkowań (np. tereny zalewowe), przepisów prawa lub aktów wydanych na ich podstawie (ochrona określonych wartości - przyroda, środowisko).
Regulacja w zakresie podejścia do ładu przestrzennego jako dobra wspólnego lub interesu publicznego			

W art. 1 ustawy określa się ład przestrzenny jako podstawę działań w sprawach uregulowanych ustawą. Brak odniesień w dalszych przepisach. Brak możliwości skutecznej ochrony „dobra ogółu" jeżeli nie jest to zgodne z potrzebami i interesem właścicieli nieruchomości. Odszkodowanie ustalane jest bez uwzględnienia „interesu ogółu". W sprawach spornych dot. odszkodowań rozstrzygają sądy powszechne. Nie ma ścisłego wymogu zgodności decyzji planistycznych z interesem publicznym.	Art. 14 Konstytucji RFN stanowi, iż: 1) gwarantuje się prawo własności i dziedziczenia; ich treść i granice określają ustawy; 2) własność zobowiązuje; korzystanie z własności powinno zarazem służyć dobru ogółu; 3) wywłaszczenie jest dopuszczalne tylko dla dobra ogółu; może ono nastąpić jedynie przez ustawę lub na podstawie ustawy, która określa rodzaj i rozmiar odszkodowania. Odszkodowanie ustalane jest na podstawie sprawiedliwej oceny interesów ogółu oraz osób zainteresowanych (droga prawna przed sądami powszechnymi w sprawach sporów o wysokość odszkodowania). W przypadku inwestycji realizowanych na obszarach zewnętrznych bez planu zabudowy, wymogiem ich lokalizacji jest zgodność z interesem publicznym, def. jako m.in. zgodność z ustaleniami planu użytkowania terenu (art. 35 Kodeksu budowlanego). W ten sposób decyzja pozwalająca na realizację inwestycji musi być zgodna z tym planem.	Przejawem uznawania ładu przestrzennego jako dobra wspólnego, zaś urbanistyki jako instrumentu realizacji interesu publicznego, jest m. in. uznanie, że ograniczenia wprowadzane planami stanowią tzw. służebności urbanistyczne.	Doprecyzowanie wymogów związanych z zachowaniem ładu przestrzennego poprzez ustalenie wymogów: – koncentracji zabudowy na terenach zurbanizowanych, z uwzględnieniem standardów urbanistycznych oraz zasady racjonalnego efektywnego i zrównoważonego ich zagospodarowania. – poprawy jakości aktów planistycznych, uwzględniających potrzeby społeczne, – racjonalnego zagospodarowania obszarów wymagających przekształcenia urbanistycznego, – wprowadzenia zasady zabezpieczenia interesu publicznego w gospodarowaniu przestrzenią oraz poszanowania zasady proporcjonalności

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2 478	Monitor Polski 2010 r. nr 48, poz. 654 *Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie wykazu gmin i powiatów wchodzących w skład województw*	1) Wprowadzenie zasady koncentracji zabudowy na terenach urbanizacji spowoduje znaczne zmniejszenie kosztów ponoszonych przez gminy w zakresie budowy infrastruktury technicznej i drogowej, a także wyposażenia terenów mieszkaniowych w infrastrukturę społeczną. Lepsza jakość planowania oraz poszerzenie partycypacji społecznej spowoduje zwiększenie poziomu społecznej akceptacji podejmowanych w aktach gminnych decyzji planistycznych. 2) Sprecyzowany zakres działań niezbędnych dla racjonalnego planowania rozwoju gminy wymaga poszerzenia zakresu prac poprzedzających sporządzenie aktu planistycznego (monitoring, analizy, prognozowanie potrzeb przestrzennego rozwoju i programowanie rozwoju gminy). Pozwoli to jednocześnie na zmniejszenie zakresu prac i skrócenie czasu opracowania dokumentów planistycznych, a także na zobrazowanie społeczności lokalnej zakresu swobody zakresu dyspozycji przestrzennych gminy. 3) Wyznaczanie obszarów urbanizacji jest

			dodatkowym obowiązkiem gminy lecz jednocześnie pozwala na znaczne zmniejszenie kosztów ponoszonych przez gminę na budowę dróg, infrastruktury technicznej i społecznej. 4) Na skutek doprecyzowania przepisów dotyczących ponoszenia skutków finansowych uchwalanych aktów planistycznych, nastąpi ich ścisłe powiązanie z budżetem gminy. Szerszą ocenę oddziaływania ustaleń planu miejscowego umożliwi sporządzana obligatoryjnie ocena skutków regulacji aktu planistycznego. Gminy nie będą podejmować decyzji przekraczających ich możliwości finansowe, 5) Gmina jest zobowiązana do realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym, stanowiących zadania własne gminy, w terminie ustalonym w Kodeksie – 6 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego, co umożliwi prawidłowy przebieg procesów inwestycyjnych, w tym realizację i funkcjonowanie inwestycji indywidualnych. 6) Przepisy Kodeksu pozwalają na bilansowanie kosztów urbanizacji na poziomie gminy poprzez wprowadzenie następujących regulacji: ▪ zmniejszenie obciążeń gminy związanych z odszkodowaniami wynikającymi z uchwalenia planu miejscowego (nowe zasady dotyczące odszkodowań) - oraz związanych z dotychczasowymi decyzjami WZ, które ulegają w kodeksie likwidacji (jednoczesna rezygnacja z pobierania opłaty planistycznej związanej ze zwiększeniem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego), ▪ wprowadzenie nowych zasad umożliwiających finansowanie kosztów urbanizacji jak: możliwość uchwalenia w planie miejscowym stawki procentowej opłaty infrastrukturalnej będącej udziałem w kosztach realizacji inwestycji gminnych, możliwość zawarcia umowy infrastrukturalnej z inwestorem, w wyniku której inwestor realizuje niezbędną dla planowanej inwestycji infrastrukturę i przekazuje ją gminie, możliwość zawarcia umowy urbanistycznej, w wyniku której inwestor zobowiązuje się do realizacji określonej w umowie infrastruktury technicznej lub drogowej lub społecznej albo do realizacji mieszkań, które następnie zostaną przekazane nieodpłatnie gminie. ▪ możliwość uchylenia przez gminę planu miejscowego, jeżeli w ciągu 5 lat od dnia jego wejścia w życie nie nastąpiła realizacja ustaleń tego planu, a tym samym wyeliminowanie zobowiązań gminy do wykupu terenów pod drogi publiczne i realizacji niezbędnej infrastruktury stanowiącej zadania własne gminy, dla terenu odnośnie którego brak jest zainteresowania inwestorów 7) W celu urealnienia sposobu realizacji polityki przestrzennej określonej w studium, gmina jest zobowiązana do określenia ram finansowych realizacji planów miejscowych i kolejności ich sporządzania, zgodnie z planem wykonania

			studium. 8) Gmina zapewnieni poprawę jakości życia na terenach zurbanizowanych, w tym dostępności usług publicznych, zgodnie z określonymi w studium standardami urbanistycznymi. 9) Gmina może sporządzać zmiany aktów planistycznych w uproszczonej procedurze, w przypadkach wskazanych w Kodeksie – krótszy czas sporządzania planu miejscowego i niższy koszt. 10) W zakresie ICP, gmina w zakresie inwestycji zaliczonych do klasy 2 może skorzystać ze szczególnego trybu ich lokalizacji – skrócenie procesu. Dla ICP klasy 3 konieczne będzie sporządzenie planu miejscowego. 11) Obowiązkiem gminy będzie zapewnienie spójności lokalnych aktów planowania przestrzennego z decyzjami ustalającymi lokalizację ICP na podstawie przepisów Kodeksu, poprzez ich zmianę w uproszczonej procedurze. 12) Gmina będzie zobowiązana do uwzględnienia w aktach planistycznych ICP zamieszczonych w planach rozmieszczenia. 13) Przewidywana większa aktywność planistyczna gmin (obszary i inwestycje, dla których podstawą gospodarowania przestrzenią lub lokalizacji inwestycji jest plan miejscowy). 14) Możliwość zapewnienia ładu przestrzennego i racjonalnego zagospodarowania na terenach o strukturze własności nieodpowiadającej funkcji terenu, w wyniku ustawowego obowiązku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. 15) Sporządzanie przez gminę planów miejscowych dla obszarów kompleksowo regulujących zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne (cała strefa funkcjonalna, a tym samym wyeliminowanie praktyki sporządzania incydentalnych planów dla pojedynczych działek ewidencyjnych jako nieefektywnego sposobu gospodarowania przestrzenią. 16) Umożliwienie skutecznej realizacji polityki przestrzennej gminy określonej w studium, w tym również na obszarze nieobjętym planem miejscowym – obowiązek zgodności ze studium w zakresie funkcji i wskaźników zagospodarowania. 17) Obowiązek dostosowania sposobu sporządzania aktów planistycznych do standardów i zasad określonych w rozporządzeniach wykonawczych do Kodeksu i poprawa ich jakości prawnej, co zmniejszy prawdopodobieństwo wydania rozstrzygnięcia nadzorczego przez wojewodę. 18) Dodatkowy obowiązek sporządzenia i uchwalenia miejscowych przepisów urbanistycznych umożliwi zachowanie i kształtowanie ładu przestrzennego w gminie - w zakresie określonym w MPU - również na obszarze nieobjętym planem. 19) Sporządzanie baz danych dla aktów

			planistycznych wg jednolitych krajowych standardów. 20) Zmniejszenie obciążeń urzędów gminnych w związku z rezygnacją z postępowań w sprawie decyzji WZ prowadzonych przez gminy. 21) Obowiązek prowadzenia przez gminę rejestru urbanistyczno-budowlanego przyczyni się do usprawnienia pozyskiwania informacji potrzebnych przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego i innych rozstrzygnięć. 22) Zmniejszenie zakresu obowiązków – przejście kompetencji w zakresie wydawania decyzji lokalizacyjnych dla ICP do regionalnych dyrektorów ochrony środowiska (decyzje środowiskowo-lokalizacyjne dla ICP kl. II). 23) Zmniejszenie zakresu obowiązków – przejście kompetencji w zakresie zatwierdzania podziałów nieruchomości do starostów. Wprowadzenie istotnych ułatwień dla inwestorów na obszarach objętych planami miejscowymi spowoduje zwiększenie ilości wniosków o sporządzanie takich planów. Zwiększone zapotrzebowanie na plany miejscowe będzie jednak rekompensowane możliwością ich łatwiejszego uchwalania w określonych przypadkach.
Starostowie	314	Dane GUS	1) Zwiększenie obciążeń starostów o dodatkowe zadanie związane z rozstrzyganiem dopuszczalności realizacji inwestycji na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy w toku postępowania o wydanie zgody inwestycyjnej, 2) Zwiększenie obciążeń starosty w związku z możliwością objęcia wnioskiem o wydanie zgody inwestycyjnej również podziału nieruchomości, które to kwestie rozpatrywane będą w toku jednego postępowania. Konieczne mogą okazać się zmiany organizacyjne w strukturze poszczególnych starostw, 3) Odzespolenie organów nadzoru budowlanego zlikwiduje powiązanie organizacyjne organów nadzoru najniższego szczebla ze starostą 4) Konieczność usprawnienia obsługi spraw związanych z dokumentacją geodezyjną na potrzeby budownictwa.
Regionalni dyrektorzy ochrony środowiska	16	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	Zwiększenie obciążeń w związku nowym zadaniem - wydawaniem decyzji środowiskowo-lokalizacyjnych. Przewiduje się, ze zwiększenie obciążeń będzie nieznaczne, bowiem w istniejącym stanie prawnym organy te prowadzą oceny oddziaływania na środowisko, w ramach których rozpatrywane są warianty lokalizacji inwestycji.
Samorządy województw	16	Monitor Polski 2010 r. nr 48, poz. 654 *Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie wykazu gmin i powiatów wchodzących w skład województw*	1) Poszerzenie zakresu obowiązków marszałka województwa, w szczególności dotyczących: ▪ zastępczego (na zlecenie wojewody) sporządzania zmiany studium lub planu miejscowego, w przypadku nie wprowadzenia do tych dokumentów ICP zlokalizowanych na podstawie innych aktów, w terminie określonym w Kodeksie,

			▪ nadzoru nad samorządową Komisją Planu przy sporządzaniu planu województwa; 2) Poszerzenie zakresu planu województwa, w szczególności o: ▪ określenie ustaleń wiążących organy gminy oraz związku metropolitalnego, w tym WPR ICP, ▪ wyznaczenie obszarów funkcjonalnych, ▪ wyznaczenie obszarów dopuszczalnej lokalizacji inwestycji silnie oddziałujących na przestrzeń (OZE z wyj. mikroinstalacji, WOH), ▪ wyznaczenie obszarów zakazu zmiany przeznaczenia użytków rolnych klas I-III na cele nierolnicze, ▪ ustalenia dotychczasowego audytu krajobrazowego, ▪ kryteria zawężające w zakresie stopnia zagęszczenia, pozwalające na uznanie przez gminy terenów za obszary o skupionej zabudowie; 3) Fakultatywne (na wniosek wójta) rozstrzyganie sporów w zakresie zagospodarowania obszarów granicznych gmin; 4) Sporządzanie prognozy przestrzennych potrzeb rozwojowych województwa jako części strategii rozwoju województwa i opiniowanie projektu prognozy przestrzennych potrzeb rozwojowych gminy.
Wojewodowie	16	Monitor Polski 2010 r. nr 48, poz. 654 *Obwieszczenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie wykazu gmin i powiatów wchodzących w skład województw*	1) Zastępcze sporządzanie zmiany studium lub planu miejscowego, w przypadku nie wprowadzenia do tych dokumentów ICP zlokalizowanych na podstawie innych aktów, w terminie określonym w Kodeksie może być zlecone marszałkowi, wojewoda wydaje w tym przypadku zarządzenie zastępcze w tej sprawie, 2) Zmniejszenie zakresu obowiązków – przejście kompetencji w zakresie wydawania decyzji lokalizacyjnych dla strategicznych ICP do regionalnych dyrektorów ochrony środowiska, 3) Dodatkowy obowiązek – kontrolowanie realizacji przez gminę obowiązku sporządzenia raportu o stanie aktualności lokalnych aktów planowania przestrzennego, 4) Niewielkim zmianom ulegnie właściwość rzeczowa wojewodów do rozstrzygania w I instancji – jako organów administracji inwestycyjnej (w obecnym stanie prawnym: organów administracji architektoniczno-budowlanej), 5) Odzespolenie organów nadzoru budowlanego zlikwiduje powiązanie organizacyjne organów nadzoru średniego szczebla z wojewodą, 6) Przeniesienie do kompetencji wojewodów rozstrzygania w 2 instancji spraw związanych z dopuszczalnością lokalizacji inwestycji na obszarze bez planu miejscowego (dotychczas organem drugiej instancji było SKO, które rozpatrywało odwołania od decyzji WZ)

Rząd			1) Obowiązek opracowania w miejsce aktualizacji KPZK nowego dokumentu strategicznego - KSRP. 2) Obowiązek utworzenia: 3) Komitetu Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego (wzorem KSE, KRMC), 4) Krajowej Rady Polityki Przestrzennej. 5) Zapewnia koordynację rozmieszczenia ponadlokalnych ICP na szczeblu krajowym. 6) Prowadzi KPR (w miejsce programów zadań rządowych), Komitet Rady Ministrów do spraw Rozwoju Przestrzennego będzie uzgadniać warunki wprowadzenia inwestycji do KPR (inwestycji krajowych), zastępującego programy, o których mowa w art. 48 upzp, 7) Możliwe przeniesienie kompetencji pomiędzy Głównym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, a MIB w związku z połączeniem w decyzji zintegrowanej spraw obecnie prowadzonych w dwóch odrębnych postępowaniach.
Regionalna Izba Obrachunkowa			Dodatkowe zadanie związane z oceną legalności uchwał planistycznych gminy w zakresie właściwości RIO. W przypadku naruszenia prawa, w zakresie wymienionym w Kodeksie - wydanie rozstrzygnięcia nadzorczego.
Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa			1) Kodeks wprowadza obowiązek sporządzenia KSRP, 2) Zadanie kierowania pracami Komitetu Rady Ministrów do Spraw Rozwoju, 3) Zmniejszenie obciążeń związanych z wydawaniem zgód na odstępstwo od warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie.
Sądy administracyjne			1) W związku ze zmniejszeniem liczby rozstrzygnięć administracyjnych w wyniku łączenia procedur - mniejsza liczba spraw prowadzonych przez wojewódzki sąd administracyjny jako organ II instancji, 2) Mniejsza liczba skarg na uchwały planistyczne – skarga może być wniesiona wyłącznie przed upływem 2 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego. Sprecyzowanie w kodeksie przesłanek stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego.
Samorządowe kolegia odwoławcze (SKO)	49	Ustawa z dnia 12 października 1994 r. o samorządowych kolegiach odwoławczych	1) Zmniejszenie liczby odwołań w związku z faktem, iż ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu będzie częścią zgody inwestycyjnej, gdzie organem wyższego stopnia jest wojewoda. 2) W wyniku łączenia procedur będzie wydawanych mniej rozstrzygnięć administracyjnych, co również wpłynie na zmniejszenie liczby spraw rozpatrywanych przez SKO (np. w sprawach scalenia i podziału, które stanie się elementem procedury planistycznej).
Organy nadzoru budowlanego	Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego (1), wojewódzcy inspektorzy nadzoru		1) Wprowadzenie nowej ustawy o organach administracji inwestycyjnej i organów nadzoru budowlanego,

	budowlanego (16), powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego (377)		2) Planowane uniezależnienie organów nadzoru budowlanego od starostów i wojewodów; 3) Planowana reorganizacja struktury organów nadzoru budowlanego 4) Powołanie okręgowych inspektorów nadzoru inwestycyjnego w zamian za powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego; 5) Poprawa efektywności realizowanych działań związana z możliwością przeznaczenia większych środków na działalność merytoryczną, przy obniżeniu kosztów organizacyjnych okręgowych inspektoratów
Właściciele nieruchomości, w tym osoby ubiegające się o odszkodowania w związku z uchwaleniem/zmianą planu miejscowego	35,5 mln - liczba działek w Polsce ogółem, wpływ regulacji dotyczyć będzie działek niezabudowanych. W badanych gminach, złożono w latach 2010-2013, łącznie 56 wniosków o odszkodowania: – 7 wniosków z tytułu poniesionej rzeczywistej szkody w związku z ograniczeniem lub uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy; – 38 wniosków o wykupienie nieruchomości bądź ich części; – 6 wniosków o przyznanie nieruchomości zamiennej; – -wniosków z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.	Dane GUGIK na podstawie z danych powiatowych ośrodków dokumentacji geodezyjno-kartograficznej. Ankieta badawcza MIR dot. odszkodowań (badanie na grupie 40 gmin po 10 gmin miejskich, miejsko-wiejskich, wiejskich i miast na prawach powiatu, przeprowadzone w X i XI 2014 r.; gminy losowano na podstawie powierzchni pokrytej planami miejscowymi odpowiadającej średniemu pokryciu planami miejscowymi, między 20 i 40%; otrzymano odpowiedzi od 35 na 40 ankietowanych gmin)	1) Właściciele i użytkownicy nieruchomości na równi z pozostałymi zainteresowanymi osobami i podmiotami, uczestniczą w szeroko określonym w Kodeksie procesie konsultacji społecznych, w trakcie prac nad projektem aktu planistycznego, 2) Zagospodarowanie nieruchomości o niewłaściwej strukturze własności – nie odpowiadającej planowanej funkcji będzie możliwe jedynie po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Wartość działek po przeprowadzeniu scalenia i podziału będzie wyższa, zapobiegnie to również substandardowej zabudowie działek. Ponadto, może zostać przez gminę zobowiązany do wniesienia opłaty infrastrukturalnej na zasadach i w terminach określonych w Kodeksie, 3) Właściciele i użytkownicy nieruchomości nie będą obciążeni opłatą związaną z uchwaleniem planu miejscowego, związaną ze wzrostem wartości nieruchomości, a jednocześnie nie będą uprawnieni do otrzymania odszkodowania związanego z uchwaleniem planu w przypadkach innych niż określone w Kodeksie (tj. bez wystąpienia realnej szkody), 4) Właściciele i użytkownicy nieruchomości mogą zostać przez gminę zobowiązani do wnoszenia opłat infrastrukturalnych na obszarze ulepszenia nieruchomości, określonym w planie miejscowym, stanowiących udział w kosztach realizacji inwestycji, 5) Ilość terenów, możliwych do wykorzystania pod zabudowę w gminach będzie mniejsza, ale zabezpieczająca rzeczywiste potrzeby inwestycyjne, 6) Istotne ułatwienie w pozyskiwaniu kompleksowych informacji o nieruchomości przy wykorzystaniu rejestru urbanistyczno-budowlanego, 7) Korzyści w związku z budową infrastruktury technicznej i społecznej przez inwestora, na podstawie umowy infrastrukturalnej lub umowy urbanistycznej przez inwestora, przekazywanej nieodpłatnie gminie, 8) Tereny inwestycyjne wyznaczone w planach miejscowych będą wyposażone w infrastrukturę techniczną i drogi w terminie określonym w Kodeksie,

			9) Tereny przeznaczone pod zabudowę będą wyposażone w infrastrukturę społeczną, zgodnie z ustalonymi w studium standardami urbanistycznymi, 10) Wprowadzenie zasad inwestowania na określonych kategoriach obszarów, oraz w odniesieniu do rodzajów inwestycji (określonych w kodeksie) wyłącznie na podstawie planu miejscowego umożliwi szeroką partycypacje społeczną w procesie sporządzania aktu planistycznego w tych przypadkach, 11) Spodziewany wzrost wartości nieruchomości na obszarze urbanizacji, zarówno na terenach objętych jak i na terenach nieobjętych planem miejscowym i spadek wartości poza tym obszarem, 12) Nieruchomości na obszarze ulepszenia nieruchomości będą miały wyższą wartość ale jednocześnie ich właściciele będą ponosić część kosztów związanych z budową dróg, infrastruktury technicznej, 13) Nieruchomości rolne nabywane w celu lokaty kapitału i osiągnięcia zysku z ich sprzedaży lub w celach spekulacyjnych nie przyniosą ich właścicielom dochodu porównywalnego z osiąganym w 2015 r., 14) Wartość nieruchomości użytkowanych rolniczo nie będzie sztucznie podniesiona w związku z wyeliminowaniem w Kodeksie decyzji WZ, 15) Właściciele nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele inwestycyjne, w przypadku nie zrealizowania inwestycji w przeciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu miejscowego, mogą spodziewać się uchylenia planu przez gminę 16) Właściciele nieruchomości zabudowanych uzyskują większą pewność, że na terenach sąsiednich nie powstaną inwestycje zakłócające obecne użytkowanie ich nieruchomości, 17) Ochronie prawnej podlega istniejący stan zagospodarowania nieruchomości, 18) Odszkodowanie przysługuje: ▪ w przypadku gdy na terenie poprzednio nie objętym planem, w planie miejscowym przewidziano wygaśnięcie zgód inwestycyjnych dla tej nieruchomości, ▪ w przypadku gdy plan, na obszarze urbanizacji, ustala całkowity zakaz zabudowy, 19) Odszkodowanie przysługuje za szkodę rzeczywiście poniesioną, 20) Kodeks ustala terminy przedawnienia roszczeń odszkodowawczych, 21) Odszkodowanie nie przysługuje, jeżeli ograniczenie zabudowy i zagospodarowania terenu wynika z istniejących uwarunkowań (np. tereny zalewowe), przepisów prawa lub aktów wydanych na ich podstawie (ochrona określonych wartości - przyroda, środowisko) lub przepisów prawa.

Inwestorzy obiektów budowlanych	193192 wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym 76396 decyzji dla zabudowy mieszkaniowej	GUNB – ruch budowlany w 2014 r.	1) Inwestorzy uczestniczą w szeroko określonym w Kodeksie procesie konsultacji społecznych, w trakcie prac nad projektem aktu planistycznego, 2) Inwestor zainteresowany realizacją inwestycji na podstawie planu miejscowego, w przypadku braku planu miejscowego może zawrzeć umowę urbanistyczną, w wyniku której gmina sporządzi plan miejscowy, a inwestor zobowiąże się do wykonania (sfinansowania) i przekazania nieodpłatnie gminie określonych inwestycji (drogi, infrastruktura techniczna, mieszkania). Zawarcie umowy wymaga zgody rady gminy i podlega konsultacjom społecznym, 3) Inwestor zainteresowany realizacją infrastruktury niezbędnej dla planowanej inwestycji może zawrzeć z gminą umowę infrastrukturalną w celu jej wybudowania, 4) Istotne ułatwienie w pozyskiwaniu kompleksowych informacji o nieruchomości przy wykorzystaniu rejestru urbanistyczno-budowlanego, 5) Tereny inwestycyjne wyznaczone w planach miejscowych będą wyposażone w infrastrukturę techniczną i drogi w terminie określonym w Kodeksie, 6) Inwestorzy realizujący ICP będą korzystać z procedur ułatwiających lokalizacje i realizację inwestycji, 7) W związku z ograniczeniem wielkości terenów inwestycyjnych – dostosowanie do rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy, należy się spodziewać zmniejszenia kosztów nabycia gruntów niezbędnych do realizacji ICP, 8) Ograniczenie niekontrolowanej suburbanizacji ułatwi lokalizacje inwestycji liniowych, 9) Ilość terenów, możliwych do wykorzystania pod zabudowę w gminach będzie mniejsza, ale zabezpieczająca rzeczywiste potrzeby inwestycyjne, 10) Zagospodarowanie nieruchomości o niewłaściwej strukturze własności – nie odpowiadającej planowanej funkcji będzie możliwe jedynie po przeprowadzeniu scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego. Wartość działek po przeprowadzeniu scalenia i podziału będzie wyższa, zapobiegnie to również substandardowej zabudowie działek. Ponadto, właściciel może być zobowiązany przez gminę do wniesienia opłaty infrastrukturalnej na zasadach i w terminach określonych w Kodeksie, 11) Brak możliwości realizacji inwestycji w sposób niezgodny z polityką gminy, 12) Podstawą inwestowania w przypadkach określonych w Kodeksie (określone kategorie obszarów lub rodzaje inwestycji) będzie wyłącznie plan miejscowy, 13) Spodziewany wzrost wartości nieruchomości na obszarze urbanizacji i spadek wartości poza tym obszarem,

			14) Nieruchomości na obszarze ulepszenia nieruchomości będą miały wyższą wartość ale jednocześnie ich właściciele będą ponosić część kosztów związanych z budową dróg, infrastruktury technicznej, 15) Nieruchomości rolne nabywane w celu lokaty kapitału i osiągnięcia zysku z ich sprzedaży nie przyniosą ich właścicielom dochodu porównywalnego z obecnie osiąganym, 16) Wartość nieruchomości użytkowanych rolniczo nie będzie sztucznie podniesiona w związku z wyeliminowaniem w Kodeksie decyzji WZ, 17) Właściciele nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele inwestycyjne, w przypadku nie zrealizowania inwestycji w przeciągu 5 lat od dnia wejścia w życie planu, mogą spodziewać się uchylenia planu przez gminę, 18) Większa pewność inwestycyjna w związku z inwestowaniem na stabilnej podstawie prawnej jaką jest plan miejscowy, 19) Plan miejscowy można zaskarżyć wyłącznie w terminie 2 lat od dnia jego wejścia w życie, mniej konfliktów społecznych – partycypacja społeczna na etapie sporządzania planu, 20) Możliwość skrócenia procesu inwestycyjnego w przypadku sporządzenia planu miejscowego wraz ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko (eliminacja postepowania środowiskowego przed wystąpieniem o zgodę budowlaną), 21) Jasne zasady dotyczące sytuowania obiektów budowlanych, brak skomplikowanej i nieefektywnej procedury udzielania odstępstw od warunków technicznych dotyczących sytuowania z udziałem Ministra; ustalenia dotyczące sytuowania odbiegające od zasad określonych w przepisach będzie następowało w planie miejscowym albo procedurze udzielenia zgody inwestycyjnej; 22) Uproszczenie procedury uzgadniania lokalizacji zjazdu na drogę publiczną; 23) W związku z formułą przepisów określających warunki techniczne dla różnych obiektów budowlanych, w sposób prostszy możliwe będzie stosowanie rozwiązań zamiennych odpowiadających potrzebom inwestora, a odbiegających od rozwiązań technicznych wskazanych w przepisach; 24) Dostosowanie stopnia skomplikowania procedur uzyskania zgody inwestycyjnej, do rodzaju i kategorii inwestycji i wynikająca z tego możliwość bardziej precyzyjnego planowania realizacji inwestycji; 25) Dla mało skomplikowanych inwestycji możliwość załączenia do wniosku o udzielenie zgody inwestycyjnej prostszego projektu budowlanego (np. w miejsce projektu urbanistyczno-architektonicznego wyłącznie plan sytuacyjny lub projektu budowlanego bez projektu technicznego);

			26) Uzyskanie zgody na użytkowanie budynku będzie możliwe dopiero po wykonaniu wszystkich prac przewidzianych w projekcie budowlanym.
Jednostki sektora finansów publicznych			Podstawowym celem regulacji jest umożliwienie organom gminy zmniejszenia „zadłużenia planistycznego", związanego z realizacją zadań własnych na obszarach objętych planami miejscowymi. Proponowane w Kodeksie zmiany umożliwią zbilansowanie kosztów gminy związanych z planowaną urbanizacją i przychodów z tytułu opłat wnoszonych przez beneficjentów regulacji zawartych w aktach planistycznych (opłata infrastrukturalna) oraz przekazywanej przez inwestorów nieodpłatnie infrastruktury technicznej i społecznej, zrealizowanej przez nich na mocy zawartych z gminą umów: urbanistycznej lub infrastrukturalnej. Wejście w życie projektowanych zmian ustawy zwiększy nakłady niezbędne na prowadzenie monitoringu zagospodarowania przestrzennego i analiz przestrzennych, co z drugiej strony przełoży się na racjonalne i ekonomicznie uzasadnione planowanie rozwoju przestrzennego, a tym samym na istotne zmniejszenie kosztów urbanizacji. Jednocześnie, w znaczący sposób zmniejszone zostaną wydatki gminy związane z wypłatą przez gminy odszkodowań wynikających z uchwalania planów miejscowych oraz wykupem nieruchomości na cele publiczne - eliminacja decyzji WZ, której wydanie obecnie w sposób nieprawidłowy prowadzi do sztucznego podwyższania wartości nieruchomości. Zmniejszone zostaną również koszty związane z: – realizacją infrastruktury technicznej i społecznej w związku z ograniczaniem rozpraszania zabudowy. – brakiem konieczności realizacji przez gminę zadań własnych na obszarach objętych planami miejscowymi, które w związku z brakiem realizacji inwestycji na ich terenie zostały przez gminę uchylone. – utworzenie Krajowej Rady Polityki Przestrzennej będzie związane z ponoszeniem przez KPRM kosztów obsługi kancelaryjno – organizacyjnej, – nieznaczne zmniejszenie wpływów do budżetu gminy związanych z opłatą skarbową za wydanie decyzji WZ Szacunek: Według danych IGiPZ PAN w 2013 r. wydano 129 412 decyzji WZ. Według danych GUNB dotyczących ruchu budowlanego w 2013 r. wydano ok. 192 tys. pozwoleń na budowę, w tym ok. 112 tys. (58%) dla inwestycji niemieszkaniowych, co pozwala proporcjonalnie przyjąć, że dla tych inwestycji wydano 75 tys. decyzji WZ. Opłata skarbowa za wydanie decyzji WZ dla inwestycji niemieszkaniowych wynosi 107 zł., zatem wpływy gmin z tego tytułu zmniejszą się w skali roku o ok. 8 mln zł. Niemniej jednak należy podkreślić, iż zmniejszenie się przedmiotowych wpływów gmin zostanie zbilansowane zarówno mniejszym obciążeniem pracą pracowników urzędu, a także wpływami z opłaty za wydawanie zaświadczeń – informacji o

			terenie. Doprecyzowanie przepisów dotyczących budowy przyłączy i zjazdów wpłynie korzystnie na czas realizacji inwestycji prowadzonych przez zarządców dróg publicznych i gestorów sieci
Podmioty realizujące inwestycje celu publicznego	JST, niektóre centralne organy administracji, GDDKiA i inne jednostki lub podmioty realizujące inwestycje należące do zadań własnych jednostek samorządu terytorialnego.		Proponowane regulacje stworzą skuteczny systemu realizacji ICP zapewniający: – skuteczność i niską czasochłonność procedur lokalizacyjnych dla wszystkich rodzajów decyzji celu publicznego, w tym należących do publicznego zasobu mieszkaniowego, – minimalizację skutków odszkodowawczych z tytułu realizacji naniesień kolidujących z ICP, – zwiększenie aktywności planistycznej gmin w kontekście lokalizacji ICP, spójność pomiędzy rozstrzygnięciami aktów planowania i decyzji ustalających lokalizację ICP.
Osoby i podmioty uprawnione do sporządzania projektów aktów planistycznych	8 948 (w I poł. 2009 r.) osób uprawnionych do wykonywania zawodu architekta; 1 297 urbanistów (2012 r., przed likwidacją Izby Urbanistów) Brak możliwości wskazania liczby innych osób i podmiotów uprawnionych do realizacji zadań związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym na podstawie Kodeksu.	Uzasadnienie ustawy o ułatwieniu dostępu do wykonywania zawodów finansowych, budowlanych i transportowych.	1) Zwiększenie ilości zleceń w wyniku: wprowadzenia nowego rodzaju opracowań planistycznych, (m.in. miejscowych przepisów urbanistycznych), wymagających sporządzenia przez osoby uprawnione na podstawie przepisów Kodeksu i zmienionego zakresu aktów planistycznych, a także obowiązku wyznaczania obszarów zurbanizowanych jako elementu Programu rozwoju przestrzennego gminy, 2) Szerszy zakres opiniowania projektów dokumentów i aktów gminnych przez komisje urbanistyczne, w skład których wchodzą osoby o kwalifikacjach związanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, jak również większa rola opinii tych komisji. 3) osoby obecnie przeprowadzające analizy urbanistyczne na zlecenie gmin (przedsiębiorcy), czynności te będą wykonywać na zlecenie starostw – w związku z likwidacją decyzji WZ.
Osoby uprawnione do potwierdzania zgodności projektów aktów planowania pod względem zgodności z prawem	Kryteria - osoba, która ukończyła magisterskie studia prawnicze i spełnia jeden z poniższych warunków: 1) jest doktorem, doktorem habilitowanym lub profesorem nauk prawnych; 2) wykonuje zawód adwokata albo radcy prawnego; 3) ukończyła aplikację legislacyjną; 4) przez okres co najmniej 5 lat pracowała w wymiarze czasu pracy pełnego etatu	-	Nowe uprawnienia dla tej grupy osób związane z oceną zgodności projektów aktów planowania z prawem

	w urzędzie obsługującym organ władzy publicznej, sporządzając projekty aktów normatywnych lub wykonując czynności z zakresu nadzoru nad zgodnością działania JST z prawem; 5) zajmowała stanowisko radcy lub starszego radcy Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa. Brak możliwości określenia dokładnej liczby osób.		
Inwestorzy budujący obiekty których lokalizacja następuje wyłącznie w planie miejscowym: 1) instalacje OZE, inne niż mikroinstalacje i małe instalacje, a w przypadku elektrowni wiatrowych - inne niż mikroinstalacje; 2) WOH o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2, a w gminach wiejskich i na obszarach wiejskich gmin miejsko-wiejskich – 1000 m^2; 3) inwestycje uciążliwe zapachowo, w tym fermy; 4) zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; 5) inne niż określone w pkt 1-4 inwestycje mogące zawsze	1 161 (liczba WIL - elektrownia lub zespół elektrowni), stan na dzień 30 czerwca 2016 r. ok. 95 tys. – liczba sklepów o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2 (super- i hipermarkety); Brak możliwości określenia dokładnej liczby pozostałych inwestycji.	Informacja o wynikach kontroli NIK „*Lokalizacja i budowa lądowych farm wiatrowych*”, 2014 r. *Rynek wewnętrzny w 2014 r*., GUS, Warszawa, 2015 r., Mapa OZE – strona internetowa Urzędu Regulacji Energetyki	1) Proces inwestycyjny realizowany będzie (np. dla WOH i OZE - jak obecnie) na podstawie planu miejscowego, a tym samym będzie przebiegać szybciej niż w sytuacji jego realizacji na obszarze nie objętym planem, przy czym następuje zmiana granicznej mocy OZE (ze 100 kW do 200 kW) poprzez dostosowania regulacji do ustawy OZE oraz ograniczenie powierzchni WOH na terenach wiejskich do 1000 m^2, 2) Inwestycje uciążliwe zapachowo, w tym fermy, zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz inne inwestycje mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko będą wymagać lokalizacji w planie miejscowym, uchwalanym przy udziale społeczeństwa. 3) W związku z szerokimi konsultacjami społecznymi na etapie sporządzania planu miejscowego istnieją większe gwarancje społecznej akceptacji planowanej inwestycji i braku postępowań odwoławczych, 4) Ograniczenie czasowe możliwości zaskarżania planu miejscowego podnosi bezpieczeństwo inwestycyjne.

znacząco oddziaływać na środowisko.			
Wykonawcy prac geodezyjnych (geodeci)	Ok. 20 tys. osób	Szacunki MIB na podstawie danych będących w posiadaniu GUGiK	Wprowadzenie konkretnego terminu na dokonywanie weryfikacji prac geodezyjnych ułatwi pracę geodetów
Osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie (osoby posiadające uprawnienia budowlane uprawniające m.in. do projektowania i kierowania robotami budowlanymi)	Ok. 126 tys. osób	Szacunki własne MIB	1) Większa niż dotąd elastyczność w projektowaniu wynikająca ze zmian w podejściu do przepisów technicznych; 2) Zwiększona odpowiedzialność projektanta za przyjęte w projekcie rozwiązania techniczne oraz większy udział samorządu zawodowego w kontroli nad rzetelnością prac wykonywanych przez architektów i inżynierów; 3) Konieczność większego zaangażowania w aktualizowanie wiedzy m.in. o obowiązujących przepisach i nowych technologiach – udział w szkoleniach organizowanych przez Izby samorządu zawodowego; 4) Zmniejszenie obciążeń administracyjnych na etapie przygotowania inwestycji – jasny katalog wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń; 5) Zmniejszenie liczby uwag do projektów budowlanych formułowanych przez organy administracji publicznej w toku postępowania.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Planuje się, iż konsultacje publiczne będą trwały dwa miesiące, a w ocenę projektowanych regulacji zostaną włączone biura planistyczne, Zespół ekspercki do spraw polityki przestrzennej Konwentu Marszałków Województw RP oraz Główna Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, Unia Metropolii Polskich, Związek Miast Polskich, gminy, miasta, Rada Infrastruktury Informacji Przestrzennej, przy ministrze właściwym ds. administracji publicznej, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Krajowa Izba Gospodarcza Elektroniki i Telekomunikacji, Polska Izba Komunikacji Elektronicznej, Krajowa Izba Komunikacji Ethernetowej, miejskie pracownie urbanistyczne, Stowarzyszenie Urbaniści Polscy, Polski Związek Firm Deweloperskich, Instytut Techniki Budowlanej, Instytut Geodezji i Kartografii, Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego, Główny Geodeta Kraju, Polska Izba Inżynierów Budownictwa, Izba Architektów Rzeczpospolitej Polskiej, stowarzyszenia branżowe.

Niezbędne jest również przeprowadzenie konsultacji z Komisją Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z …… r.)		Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
		0	1*	2	3	4	5	6	7	8	9	10	*Łącznie (0-10)*
Dochody ogółem			-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	609
budżet państwa													
JST	Gminy		-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	- 689
	Powiaty		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	80
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Wydatki ogółem													
budżet państwa			14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	14,7	147
JST	Gminy												
	Powiaty												
pozostałe jednostki (SKO)			-14,7	-14,7	-14,7	-14,7	-14,7	-14,7	-14,7	-14,7	-14,7	-14,7	- 147

Saldo ogółem			-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	-60,9	- 609
budżet państwa													
JST	Gminy		-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	-68,9	- 609
	Powiaty		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
pozostałe jednostki (oddzielnie)													

Źródła finansowania	Budżet państwa i JST, planowane jest również wykorzystanie funduszy unijnych do utworzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego.
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	* Przedstawione szacunki i omówienia skutków dotyczą pierwszego roku obowiązywania wyłącznie przepisów Kodeksu (przypisanie skutków do konkretnego roku będzie możliwe na etapie oceny skutków regulacji do przepisów wprowadzających ustawę) 1. Budżet państwa poniesie wydatki związane z powołaniem Krajowej Rady Gospodarki Przestrzennej (koszty obsługi kancelaryjno-organizacyjnej dla KPRM, zostaną oszacowane w ocenie skutków regulacji do rozporządzenia w sprawie trybu i działania Rady). 2. W powyższej tabeli przedstawiono poziom wpływów do budżetu, których gminy nie osiągną wskutek zmniejszenia obciążenia administracyjnego i fiskalnego obywateli, kwota ta nie uwzględnia jednak (z uwagi na brak możliwości ich oszacowania) zwiększenia wpływów do budżetów gmin pochodzących z opłaty reklamowej (maksymalna opłata za wszystkie występujące obecnie w Polsce nośniki standardowej wielkości 12 m^2 wynosi 21,6 mln zł rocznie, przy stawce 1789 zł / nośnik rocznie), opłaty infrastrukturalnej, opłaty legalizacyjnej związanej z samowolami budowlanymi, wpływów z kar za nieprzestrzeganie przepisów Kodeksu (np. kara za 1 dzień nieprzestrzegania MPU jest równa 40-krotności stawki za dany nośnik) oraz oszczędności z tytułu zmniejszenia wydatków na odszkodowania planistyczne oraz wykupu nieruchomości pod drogi i inną infrastrukturę planowaną w nierealizowanych planach miejscowych. 3. W MIB prowadzone są prace nad przygotowaniem zlecenia na opracowanie koncepcji utworzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego. OSR zostanie uzupełniona o dane odnośnie szacunkowego kosztu utworzenia rejestru w grudniu br. Na podstawie ww. koncepcji zostanie przygotowane studium wykonalności projektu budowy rejestru, które oszacuje kwoty budowy i funkcjonowania rejestru. Opracowany dokument będzie podstawą do aplikowania o dofinansowanie projektu budowy rejestru urbanistyczno-budowlanego ze środków europejskich funduszy tj. w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa. Na tym etapie trudno jest podać nawet szacunkowe wartość tego projektu z uwagi na ogromne dysproporcje kwotowe przeznaczone na realizację innych systemów teleinformatycznych, np.: Portal Geostatystyczny - faza II – 15 000 000,00 zł, Budowa systemu usług elektronicznych MS, w tym uruchomienie usług dla przedsiębiorców i osób fizycznych poprzez dostęp elektroniczny do wydziałów Krajowego Rejestru Sądowego, Krajowego Rejestru Karnego – 33 252 046,69 zł, Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej – 43 864 261,06 zł, ZSIN - Budowa Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach - Faza I - 72 441 000,00 zł, Geoportal 2 – 128 060 031,60 zł (Źródło: Ministerstwo Cyfryzacji, Informacja o zamykaniu 7 osi POIG, 2016). Wydatki, jakie poniesie budżet państwa, szacuje się (przy założeniu uzyskania 85% dofinansowania z funduszy europejskich) na 15% maksymalnego kosztu opisanych wyżej systemów. Szczegółowe oszacowanie kosztów budowy i utrzymania rejestru nastąpi w ocenie skutków regulacji do rozporządzenia określającego zakres i funkcjonowanie rejestru. 4. Zapewnieniu kompletności danych planistycznych gromadzonych w rejestrze służyć będą przepisy KUB wprowadzające obowiązek prowadzenia ujednoliconych planistycznych baz danych (dla każdego nowo tworzonego aktu na podstawie przepisów KUB), ponadto planowane jest wprowadzenie regulacji umożliwiających włączenie istniejących aktów planistycznych do rejestru. Harmonizacja istniejących zbiorów danych planistycznych występujących w postaci elektronicznej do postaci krajowego standardu, zgodnego ze standardem INSPIRE (w MIB rozpoczęto prace nad przygotowaniem krajowego standardu, będącego podstawą do tworzenia nowych zbiorów danych przestrzennych w zakresie tematu „zagospodarowanie przestrzenne" oraz harmonizacji zbiorów istniejących) jest działaniem wynikającym z przepisów ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej. Z kolei harmonizacja istniejących dokumentów planistycznych występujących w postaci analogowej będzie działaniem wynikającym z przepisów wprowadzających ustawę KUB przy czym szacuje się, że koszt tej harmonizacji wyniesie ok. 8,1 mln zł, tj. ok. 8 mln zł w przypadku planów miejscowych i ok. 100 tys. zł w przypadków studiów . 5. Powiaty mogą ponieść koszty związane z zatrudnieniem osób uprawnionych, dla potrzeb dokonywania analiz w toku oceny dopuszczalności inwestycji na obszarach nieobjętych planami miejscowymi, przy czym spodziewany jest spadek liczby oraz czaso- i pracochłonności

prowadzonych postępowań w sprawie lokalizacji zabudowy na terenach nieobjętych planem miejscowym z uwagi na uściślenie przesłanek analizy dopuszczalności inwestycji (skutki finansowe obecnie nie są możliwe do oszacowania, ponieważ nie jest znana aktualna skala zatrudniania przez organy administracji architektoniczno-budowlanej takich osób).

6. Wpływ na finanse gmin pokazano jako skutek: nieosiągania dochodów z tytułu wydawania decyzji WZ (wyliczono rocznie 8 mln, szczegółowe wyliczenia – pkt 4 OSR), nieosiągania dochodów z tytułu wydawania wypisów i wyrysów z planu miejscowego rocznie 56,7 mln według szacunków maksymalnych (szczegółowe wyliczenia zostały przedstawione w załączniku nr 7) oraz nieosiągania dochodów z tytułu wydawania informacji o planie miejscowym (szacunkowy koszt – rocznie 4,2 mln, szczegółowe wyliczenia zostały przedstawione w załączniku nr 7). Szacuje się, że wpływy z tytułu wydawania zgody inwestycyjnej poprzedzonej oceną dopuszczalności inwestycji w kwocie ok. 8 mln staną się dochodem powiatu (zakłada się wzrost obecnej opłaty za pozwolenie na budowę w związku z nowym, planistycznym komponentem). Gminy będą również osiągać dochody z tytułu opłaty reklamowej, w związku z wprowadzeniem obligatoryjnych miejscowych przepisów urbanistycznych.

7. Koszty do poniesienia przez gminy przy realizacji postanowień ustawy, wynikające z obecnie obowiązujących przepisów:

   - koszty aktualizacji studium (koszty sporządzenia zmian studiów wyniosły w 2012 r. 11,3 mln zł, średni koszt aktualizacji studium - 36,2 tys. zł (dane IGiPZ PAN));
   - w przypadku uchwalenia planu miejscowego – koszty sporządzenia planów miejscowych (koszty sporządzenia planów miejscowych uchwalonych w 2012 r. wyniosły 72,6 mln zł, mediana kosztów w gminach wyniosła 983 zł/ha; przeciętny koszt sporządzenia planu miejscowego w przeliczeniu na 1 ha: 4 050 zł/ha oraz koszty będące konsekwencją uchwalenia planów (przykładowo: wydatki gmin z tytułu planów miejscowych do końca 2012 r. wyniosły 9,9 mld zł (dane IGiPZ PAN));
   - Dodatkowo, powstanie obowiązek sporządzenia i uchwalenia miejscowych przepisów urbanistycznych (obecnie ich uchwalenie – uchwały / kodeksy reklamowe – jest fakultatywne).

8. Planowana budowa systemu monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oparta będzie w znaczącej części na budowanej i rozwijanej krajowej infrastrukturze informacji przestrzennej (GEOPORTAL.PL), rozwijanym Zintegrowanym Systemie Informacji o Nieruchomościach (ZSIN) a także na projektowanej infrastrukturze Centrum Analiz Administracji Publicznej (CAPAP). Wymieniona infrastruktura jest rozwijana w ramach projektów europejskich finansowanych z EFRR, uprzednio w ramach 7 Osi Priorytetowej PO IG oraz w obecnej perspektywie finansowej w ramach Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa (beneficjent Główny Urząd Geodezji i Kartografii). Finansowanie doposażenia w sprzęt komputerowy i oprogramowanie, a także utworzenia narzędzi zautomatyzowanego przeorganizowywania, harmonizacji i integracji danych przestrzennych gromadzonych i utrzymywanych w różnych bazach danych JST niezbędne dla systemu monitorowania przewidywane jest również ze środków europejskich w ramach PO PC 2014-2020 (projekt zintegrowany z ww. w rozumieniu przepisów tzw. ustawy wdrożeniowej) oraz w ramach projektu, który już uzyskał finansowanie z PO WER 2014-2020 pn. „Wspólna przestrzeń – wspólne dobro – system monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym – etap I" (decyzja o dofinansowaniu projektu w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020, decyzja z dnia 8 października 2015 r., nr WND-POWR.02.19.00-00-PP01/15, kwota 562 500,00 zł). Na podstawie harmonogramu rzeczowo-finansowego realizacji CAPAP szacuje się, że rozbudowa narzędzi dedykowanych planowaniu przestrzennemu i budownictwu będzie stanowić dodatkowe 35% poniżej wyszczególnionych nakładów finansowych w ramach projektu zintegrowanego (udział proporcjonalny do udziału danych planistycznych w danych przestrzennych). Przygotowanie i rozpoczęcie realizacji projektu zintegrowanego przewiduje się po opracowaniu założeń systemu realizacji I etapu projektu pn. Wspólna przestrzeń – wspólne dobro – system monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie MIB jest w trakcie prac nad opracowaniem szczegółowego opisu przedmiotu zamówienia w celu przystąpienia do wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

   Koszty zadań CAPAP analogiczne do kosztów utworzenia systemu monitoringu przestrzennego przedstawia poniższa tabela:

Zadania/Podzadanie	Brutto	Netto	VAT
Zakup Infrastruktury Informatycznej	36 650 000,00 zł	29 796 747,97 zł	6 853 252,03 zł
Dostawa, utrzymanie oraz zapewnienie ciągłości działania infrastruktury	36 100 000,00 zł	29 349 593,50 zł	6 750 406,50 zł

Zakup sprzętu wraz z oprogramowaniem	550 000,00 zł	447 154,47 zł	102 845,53 zł
Wytworzenie narzędzi do analiz i udostępniania wyników CAPAP	34 230 000,00 zł	27 829 268,29 zł	6 400 731,71 zł
Wytworzenie, rozwój istniejących i wdrożenie nowych narzędzi do analiz oraz udostępnienie wyników wraz ze szkoleniami	34 230 000,00 zł	27 829 268,29 zł	6 400 731,71 zł
Nakłady inwestycyjne RAZEM	70 880 000,00 zł	57 626 016,26 zł	13 253 983,74 zł

*Wyciąg ze studium wykonalności CAPAP, Warszawa, 2015, będącego podstawą do określenia kosztu systemu monitoringu

Dostęp do jednolitego krajowego systemu monitoringu procesów przestrzennych oraz jego środowiska analitycznego w zakresie oceny zjawisk przestrzennych, opartego na systemach regionalnych, integrujących informację przestrzenną ze wszystkich regionalnych ośrodków monitoringu ujęty został w Programie Zintegrowanej Informatyzacji Państwa (strategiczny dokument opisujący działania rządu zmierzające do dostarczenia społeczeństwu wysokiej jakości elektronicznych usług publicznych).

Wobec powyższego przewiduje się, że koszt budowy systemu monitorowania w zagospodarowaniu przestrzennym będzie oscylował wokół kwoty 25,4 mln zł (35% z 70,8 mln powiększone o 562,5 tys. zł), przy czym zakłada się udział środków krajowych w wysokości 15%, tj. 3,8 mln zł (przy założeniu uzyskania 85% dofinansowania z funduszy europejskich). Szczegółowe oszacowanie kosztów budowy i utrzymania systemu nastąpi w ocenie skutków regulacji do rozporządzenia w sprawie organizacji, sposobu, trybu i standardów technicznych monitorowania istniejącego i planowanego zagospodarowania przestrzennego.

Należy jednak zauważyć, że ten zakres prac „przedplanistycznych" powinien być również wykonywany obecnie, w celu stworzenia rzetelnych podstaw do podejmowania decyzji planistycznych. Ponadto, ewentualny wzrost nakładów na lepszą i uzasadnioną ekonomicznie jakość planowania przestrzennego powinien być znacznie mniejszy niż korzyści związane ze zmniejszeniem kosztów urbanizacji, w wyniku sporządzania aktów planistycznych zgodnie z przepisami Kodeksu.

Nie przewiduje się aby gmina ponosiła dodatkowe koszty w stosunku do istniejących przy tworzeniu baz danych aktów planowania przestrzennego. Porównując dane zebrane przez GUS za rok 2014 i 2015 w zakresie postaci występowania rysunków aktów planistycznych(zbieranie danych w tym obszarze rozpoczęto w 2015 r.), zaobserwowano w skali kraju trend spadkowy. tj. w 2015 r. było o 2 369 rysunków planów w postaci analogowej mniej niż w roku poprzednim i o 172 rysunków studiów w postaci analogowej mniej niż roku 2014. Mimo braku uregulowań nakładających obowiązek cyfryzacji rysunków planów i studiów, ich liczba w wersji analogowej stale maleje. Co pozwala przyjąć, że zbiory danych przestrzennych są obecnie tworzone nie tylko dla nowotworzonych dokumentów planistycznych ale również dla już istniejących. Wobec tego wprowadzony przepisami Kodeksu obowiązek prowadzenia ujednoliconych baz danych planistycznych, będzie przede wszystkim dotyczył tworzenia zbiorów wg ściśle określonego standardu, przyjętego przepisami wykonawczymi określonego w rozporządzeniu wykonawczym do Kodeksu, co nie będzie rodzić dodatkowych kosztów po stronie samorządów w stosunku do obecnych.

Korzyści z wprowadzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego, w tym oszczędności czasowe w wykonywanych czynnościach administracyjnych zostały przedstawione w załączniku nr 7.

W odniesieniu do gospodarki finansowej na poziomie gminy, podstawowym celem regulacji jest umożliwienie organom gminy zmniejszenia „zadłużenia planistycznego", związanego z realizacja zadań własnych na obszarach objętych planami miejscowymi. Obowiązujące przepisy upzp, wprowadzając obowiązek zapłaty przez gminę odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, nakładają jednocześnie obowiązek wnoszenia przez właścicieli nieruchomości „opłaty planistycznej" związanej ze wzrostem wartości nieruchomości po uchwaleniu planu miejscowego, które miały w założeniu kompensować koszty gminy związane z uchwalaniem planów miejscowych. W praktyce stosowania ustawy, przepisy te okazały się nieskuteczne, co w konsekwencji powoduje stale zwiększający się ujemny bilans gminnych kosztów urbanizacji (por. załącznik nr 4).

9. Niekorzystny wynik finansowy urbanizacji jest również konsekwencją funkcjonowania przepisów dotyczących wyceny nieruchomości objętych decyzją WZ, w szczególności w kontekście orzecznictwa sądów administracyjnych, przyznających prawo do odszkodowania w odniesieniu do potencjalnego użytkowania terenu, określonego w decyzji WZ.

Proponowane w Kodeksie zmiany mają na celu umożliwienie zbilansowania kosztów gminy związanych z planowaną urbanizacją i przychodów z tytułu opłat infrastrukturalnych wnoszonych przez beneficjentów regulacji zawartych w aktach planistycznych oraz przekazywanej przez inwestorów nieodpłatnie infrastruktury technicznej i społecznej, zrealizowanej przez nich na mocy zawartych z gminą umów: urbanistycznej lub infrastrukturalnej.

Zakłada się, że wpływy do budżetu gmin z tytułu opłaty infrastrukturalnej będą wyższe niż obecne wpływy z opłaty adiacenckiej związanej z budową infrastruktury technicznej lub dróg ze względu na:

- obecny fakultatywny charakter opłaty adiacenckiej i niewielki stopień wykorzystania tego instrumentu przez gminy (na podstawie kontroli przeprowadzonej przez Regionalną Izbę Obrachunkową stwierdzono, że spośród 131 skontrolowanych gmin tylko 22% osiągnęło dochód z tytułu opłaty adiacenckiej),
- fakultatywny charakter pobrania opłaty infrastrukturalnej przy łatwość jej poboru oraz akceptacji społeczności lokalnej dla idei partycypacji w kosztach budowy konkretnej infrastruktury technicznej obsługującej ich nieruchomości – nawet przypadku określenia stawki procentowej opłaty adiacenckiej w wysokości porównywalnej (w odniesieniu do kosztów budowy infrastruktury), faktyczne wpływy do budżetu gminy będą znacznie wyższe, ponieważ będzie pobierana każdorazowo w przypadku objęcia danego obszaru planem miejscowym wymagającym realizacji przez gminę dodatkowej infrastruktury,
- brak konieczności ponoszenia dodatkowych, wysokich kosztów wynagrodzenia rzeczoznawcy majątkowego dla potrzeb ustalenia opłaty.

10. Zadania realizowane przez organy administracji w zakresie planowania przestrzennego na poziomach wyższych niż gminny nie powinny w istotny sposób wpłynąć na finanse publiczne, za wyjątkiem kosztów związanych z budową i utrzymaniem systemu monitorowania zagospodarowania przestrzennego oraz rejestru urbanistyczno-budowlanego, których realizacja planowana jest z wykorzystaniem środków funduszy europejskich (POWER, POPC), funkcjonowanie tych systemów znacząco ułatwi dostęp do informacji o nieruchomości dla przedsiębiorców i obywateli, a także zmniejszy związane z tym występujące obecnie obciążenia administracyjne i fiskalne.

11. Proponowane regulacje mają również na celu m.in. uściślenie obowiązujących norm w przypadkach, gdy ustawowe obowiązki gminy nie były realizowane lub były realizowane niezgodnie z celami ustawy, jak np. w sytuacji nie dokonywania przez gminę aktualizacji studium, tym samym nie stanowią o istotnym zwiększeniu zadań gminy.

12. Wejście w życie projektowanych zmian ustawy powinno ponadto:

1) W ograniczonym zakresie zwiększyć nakłady niezbędne na prowadzenie monitoringu zagospodarowania przestrzennego i analiz przestrzennych, co z drugiej strony przełoży się na racjonalne i ekonomicznie uzasadnione planowanie rozwoju przestrzennego, a tym samym na istotne zmniejszenie kosztów urbanizacji. Jednocześnie, analizy przestrzenne i programowanie rozwoju przestrzennego gminy, pozwoli na usprawnienie przebiegu prac nad dokumentami planistycznymi.

2) zmniejszyć wydatki gminy związane z:
   - wypłatą przez gminy odszkodowań wynikających z uchwalania planów miejscowych, których ustalenia są inne niż w wydanej wcześniej decyzji WZ (obecnie decyzje WZ uzyskiwane w celu podniesienia wartości nieruchomości są podstawą roszczeń sięgających wielu mln. zł. – opisane w tabeli w pkt. 1 OSR (szacunek max. wypłaconych odszkodowań oparty na kategorii „inne wydatki związane z MPZP" zrealizowane do 2012 r. wynosi 601 mln zł. Miasta wojewódzkie wypłaciły od 2010 r. kwoty odszkodowań średnio rzędu od kilkuset tysięcy do 19 mln zł, przykład: Poznań - przyznane przez sąd administracyjny odszkodowanie w wysokości ok. 19,5 mln. zł.) - w związku z wydaną decyzją WZ, która po uchwaleniu planu została wygaszona); wypłatą przez gminy odszkodowań wynikających z ustalenia w planie miejscowym strefy ochronnej terenu zamkniętego – odszkodowanie będzie wypłacane przez podmiot wydający rozporządzenie ustalające taką strefę i wprowadzające na jej obszarze ograniczenia;
   - wykupem nieruchomości na cele publiczne - eliminacja decyzji WZ, której wydanie obecnie w sposób nieprawidłowy prowadzi do sztucznego podwyższania wartości nieruchomości;
   - wypłatą przez gminy odszkodowań wynikających z uchwalania planów miejscowych wprowadzających ograniczenia w zabudowie na terenach, na których zakaz zabudowy wynika
     z istniejących uwarunkowań np. tereny zalewowe – odszkodowanie od gminy nie będzie przysługiwać;
   - realizacją infrastruktury technicznej i społecznej w związku z ograniczaniem rozpraszania zabudowy – analiza opisana w tabeli w pkt. 2 OSR – koszty infrastruktury ponoszone przez

gminę w przypadku rozproszonej zabudowy są ok. 2 razy większe (oszczędności gmin w kosztach budowy infrastruktury technicznej do peryferyjnie położonych budynków mieszkalnych, w związku z powstrzymaniem rozwoju zjawiska rozpraszania zabudowy, mogą sięgać do ok. 60 tys. zł/1 dom - w przypadku osiedla zwartej zabudowy);

- doprecyzowaniem przepisów dotyczących sposobu realizacji istniejącego obowiązku sporządzania aktów planistycznych w oparciu o analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy (prognoza demograficzna, uwzględnianie chłonności terenów istniejącej i planowanej urbanizacji i inne) oraz dostosowaniem wielkości zobowiązań gminy związanych z uchwalaniem planów miejscowych do jej możliwości finansowych – obecne wielokrotne przeszacowanie potrzeb w tym zakresie opisane w tabeli w pkt.1 OSR;

- brakiem konieczności realizacji przez gminę zadań własnych na obszarach objętych planami miejscowymi, które w związku z brakiem realizacji inwestycji na ich terenie, które mogą zostać przez gminę uchylone.

3) zmniejszyć wydatki innych jednostek sektora publicznego:
   - przy wywłaszczaniu na cele publiczne, w związku z wycofaniem z urbanizacji terenów rolnych, np. przy budowie dróg przechodzących przez grunty rolne, daleko od aglomeracji, na tych terenach, w wyniku proponowanych regulacji, właściciel gruntu rolnego otrzyma za wykupywany grunt cenę właściwą dla gruntu rolnego, lecz niższą niż w obecnym stanie prawnym (sztucznie zawyżoną w związku z wydawaniem decyzji WZ);

   - związane z kosztami towarzyszącymi realizacji inwestycji w wyniku ograniczenia rozproszenia zabudowy, np. oczekuje się zminimalizowania kosztów budowy ekranów akustycznych (przykładowo koszty budowy ekranów akustycznych wzdłuż drogi S7 na terenach niezabudowanych a przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych – kształtowały się w przedziale od ok. 320 tys. zł/km do ponad 1 mln zł/km (dane GDDKiA)).

13. W przypadku gmin o małym pokryciu planistycznym możliwe jest również zwiększenie wydatków gmin na sporządzenie planów miejscowych, co jest jednak raczej wynikiem dotychczasowej niskiej aktywności planistycznej gminy, niż regulacji Kodeksu, a przede wszystkim będzie wydatkiem o charakterze jednorazowym. Nie jest jednak możliwe nawet szacunkowe ich przedstawienie, gdyż ich wielkość jest zależna od wielu czynników takich jak:
   - aktywność gmin i podejmowane decyzje w zakresie kształtowania polityki przestrzennej gminy oraz sposobu i zakresu jej realizacji,

   - ilości wyznaczonych obecnie w gminie terenów inwestycyjnych,

   - presji inwestycyjnej na terenie gminy lub jej braku,

   - zachowania inwestorów w związku z preferencjami dla koncentracji zabudowy na terenach zurbanizowanych, a także od zmian na rynku nieruchomości, a także dostępności kredytów hipotecznych, które są ściśle związane z aktywnością inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

   Ocena wpływu projektowanych regulacji w tym zakresie będzie więc dokonana zgodnie z pkt 12 OSR po 4 latach od dnia wejścia w życie ustawy.

14. Nastąpi zmniejszenie wpływów do budżetu gminy związanych z rezygnacją z opłaty planistycznej. Zmniejszenie to kompensowane będzie przez znaczące zmniejszenie obowiązków odszkodowawczych gminy, które dotyczyć będą tylko faktycznie poniesionej szkody wynikającej z samodzielnych decyzji planistycznych gmin podejmowanych w aktach planowania a także w wyniku możliwości ustalenia przez gminy opłaty infrastrukturalnej. Na podstawie badań IGiPZ PAN prognozowane dochody budżetu z tytułu opłaty planistycznej do końca 2014 r. wynosiły średnio 521 038 235 zł rocznie (210 265 zł rocznie na 1 gminę), natomiast uzyskane dochody z opłaty planistycznej stanowią średnio 18 907 213 zł rocznie (7630 zł rocznie na 1 gminę) czyli zaledwie ok. 3,6 % prognozowanych wpływów,

15. W związku z podziałem inwestycji na kategorie i powiązaniem tego mechanizmu z koniecznością uzyskania zgody inwestycyjnej, część inwestycji obecnie wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, może zostać zwolniona z tego obowiązku. Skutkiem tej zmiany może być zmniejszenie wpływów do budżetu JST z tytułu opłaty skarbowej. Oszacowanie ubytku wpływów do budżetu JST będzie możliwe dopiero na etapie tworzenia projektu rozporządzenia o kategoriach inwestycji. W rozporządzeniu tym zostaną dokonane rozstrzygnięcia co do tego, do jakich kategorii zostaną przypisane poszczególne rodzaje inwestycji i jakie będą dla nich przewidziane procedury uzyskiwania zgody inwestycyjnej. Jednocześnie przewiduje się, że dla wielu inwestycji postępowania administracyjne będą prostsze i mniej angażujące dla urzędów, w związku z czym niższe będą koszty prowadzenia tych postępowań.

16. Przeniesienie do kompetencji wojewodów rozstrzygania w 2 instancji spraw związanych z oceną dopuszczalności lokalizacji inwestycji na obszarze nieobjętym planem miejscowym spowoduje

konieczność zwiększenia wydatków budżetu wojewodów. Jednocześnie zmniejszeniu będą mogły ulec wydatki SKO z tym związane (dotychczas organem 2 instancji było SKO, które rozpatrywało odwołania od decyzji WZ). W wyniku oszacowania nakładów na realizację zadań związanych z odwołaniami od decyzji WZ, ocenia się, że w budżetach województw konieczne będzie przeznaczenie ok. 14,7 mln zł rocznie na prowadzenie postępowań odwoławczych związanych z postanowieniami wydanymi w toku postępowania o udzielenie zgody inwestycyjnej dla inwestycji planowanych do realizacji na obszarach nieobjętych planem miejscowym, przy czym koszt ten nie będzie ponoszony przez samorządowe kolegia odwoławcze (jako maksymalny szacunek przyjęto dane z SKO w Warszawie – 300 tys. zł x 49 SKO).

17. Zakłada się, że zmiany projektowane w zakresie wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych na potrzeby procesu inwestycyjnego nie spowodują skutków finansowych dla budżetu państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Niemniej jednak oszacowanie ewentualnych skutków w tym zakresie będzie możliwe dopiero na etapie prac nad ustawą wprowadzającą przepisy Kodeksu oraz dokonującą zmian w przepisach innych ustaw – w tym w prawie geodezyjnym i kartograficznym.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1*	2	3	5	10	*Łącznie (0-10)*
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z …… r.)	duże przedsiębiorstwa		60,9	60,9	60,9	60,9	60,9	609
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
	(dodaj/usuń)							

W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Przepisy Kodeksu umożliwiają przedsiębiorcom/inwestorom finansowanie budowy infrastruktury niezbędnej dla realizacji planowanych inwestycji, co powinno przyspieszyć realizację inwestycji, szczególności w związku z podejmowaniem przez gminę inicjatyw w celu sporządzenia i uchwalenia planów miejscowych, tworzących warunki do realizacji planowanych inwestycji. Na przyspieszenie i usprawnienie procesu inwestycyjnego powinno wpłynąć również: – równoczesne prowadzenie procedury sporządzenia planu miejscowego i postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – ocena zintegrowana, – zwiększenie zakresu inwestycji realizowanych na podstawie planu miejscowego – zgoda inwestycyjna wydawana bezpośrednio na podstawie tego aktu. Realizacja inwestycji na podstawie planu miejscowego oraz wzmocnienie roli studium oznacza również większą pewność inwestycyjną, w związku z większą stabilnością decyzji wydawanych na podstawie tego planu (ograniczona czasowo możliwość zaskarżania uchwały w sprawie planu miejscowego).
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Wprowadzenie regulacji dotyczących obowiązku ustalania w studium standardów urbanistycznych oraz uwzględnianiu ich na etapie realizacji polityki przestrzennej gminy, przyczyni się do poprawy dostępności usług publicznych. Standardy urbanistyczne dotyczą w szczególności uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów mieszkaniowych: - zieleni publicznej; - innych przestrzeni publicznych; - systemu transportowego; - usług sportu i rekreacji; - żłobków i przedszkoli; - szkół podstawowych; - placówek pomocy społecznej; - publicznych placówek kultury; - handlu i usług o charakterze podstawowym. W większym stopniu będą również uwzględnione w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeby osób starszych i niepełnosprawnych.
	(dodaj/usuń)	
Niemierzalne	(dodaj/usuń)	Skutki niemierzalne: 1) Poprawa ładu przestrzennego i jakości przestrzeni. 2) Poprawa bezpieczeństwa prawnego (lokalizacyjnego).

		3) Ograniczenie suburbanizacji może przyczynić się do poprawy warunków życia mieszkańców. 4) Ograniczenie czasu spędzanego na dojazdach. 5) Dostęp do szkół i przedszkoli - *zgodnie z przeprowadzonymi badaniami „W obecnie uchwalonych planach zagospodarowania przestrzennego wyznaczono na gruntach nie będących własnością gmin tereny dla osiedlenia dodatkowych 50 mln mieszkańców Polski, ale za to bez choćby jednej dla nich szkoły." – Sprawne Państwo Samorządowa służba cywilna. Obszary metropolitalne. Zagospodarowanie przestrzenne. Badania nad kierunkami zmian w funkcjonowaniu samorządu terytorialnego w Polsce pod redakcją Piotra Kopycińskiego; raport o finansowych skutkach polskiego systemu gospodarowania przestrzenią Andrzej Olbrysz, Igor Zachariasz.* 6) Ochrona bezpieczeństwa inwestorów na terenach zalewowych. 7) Wyższy poziom satysfakcji z rozwiązań przyjętych w aktach planistycznych wynikający z szerszego uczestniczenia w procedurze sporządzania tych aktów oraz zwiększenie zaufania obywateli do organów administracji publicznej. Koncentracja działań inwestycyjnych na obszarach zurbanizowanych powinna sprzyjać przedsiębiorczości poprzez zwiększenie dostępności usług oraz łatwiejszej komunikacji.
	(dodaj/usuń)	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		* Przedstawione szacunki i omówienia skutków dotyczą pierwszego roku obowiązywania wyłącznie przepisów Kodeksu (przypisanie skutków do konkretnego roku będzie możliwe na etapie oceny skutków regulacji do przepisów wprowadzających ustawę) Usprawnieniem będzie objęcie procedurą zgody inwestycyjnej badania dopuszczalności lokalizacji inwestycji na obszarze nie objętym planem miejscowym, które dotychczas rozstrzygane były w odrębnych postępowaniach („jedno okienko"). W związku z klarownym podziałem na kategorie inwestycji i przypisanymi im procedurami uzyskiwania zgody inwestycyjnej, bardziej przewidywalny będzie proces inwestycyjny oraz większa pewność dotrzymania przyjętych harmonogramów. Większy rynek zbytu dla producentów innowacyjnych rozwiązań technologicznych w budownictwie w związku z bardziej elastycznymi warunkami technicznymi. Możliwy wzrost zapotrzebowania na prace i roboty związane z remontami i przebudowami istniejących budynków w związku z ograniczeniem ilości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę (wyłączenie terenów niegotowych na przyjęcie nowych inwestycji) i rozwojem inwestowania na *brown fileds*. Łatwy dostęp do regulacji dotyczących zasad sytuowania obiektów budowlanych oraz obowiązujących stref bezpieczeństwa wokół istniejących i planowanych budynków i budowli pozwala przedsiębiorcom dokonać na bardzo wczesnym etapie, oceny jakie mogą być parametry planowanych przez nich inwestycji. Biura projektowe, projektanci i inwestorzy indywidualni będą mieli lepszy dostęp do większości przepisów, które muszą wziąć pod uwagę podczas projektowania obiektów budowlanych (Kodeks jest aktem prawnym, który w sposób kompleksowy ujmuje kwestie związane z realizacją inwestycji). Jasno określony zakres odpowiedzialności osób wykonujących zadania uczestników procesu inwestycyjnego, zwłaszcza w zakresie projektowania (sprecyzowany zakres odpowiedzialności głównego projektanta, innych projektantów oraz projektanta sprawdzającego). Wprowadzenie nowych i przejrzystych zasad podłączania terenu inwestycji do sieci uzbrojenia terenu oraz budowy zjazdów z dróg publicznych spowoduje skrócenia procesu inwestycyjnego, a tym samym zwiększenia efektywności działań przedsiębiorców. Zmniejszy również ryzyko braku możliwości uzyskania pozwolenia na użytkowanie w wyniku braku dostępu do infrastruktury technicznej. Skrócenie terminów weryfikacji wyników prac geodezyjnych na potrzeby procesu inwestycyjnego przyczyni się do ułatwienia i usprawnienia prac geodezyjnych, a w konsekwencji do skrócenia procesu inwestycyjnego i zwiększenia efektywności działań przedsiębiorców. Wpływ na finanse przedsiębiorstw i obywateli pokazano jako skutek: braku konieczności uzyskiwania wypisów i wyrysów z planu miejscowego (średnia z minimalnego i maksymalnego szacunku kosztów – rocznie 56,7 mln, szczegółowe wyliczenia zostały przedstawione w załączniku nr 7) oraz braku konieczności uzyskiwania informacji o planie miejscowym (szacunkowy koszt – rocznie 4,2 mln, szczegółowe wyliczenia zostały przedstawione w załączniku nr 7). Przedsiębiorcy i obywatele: możliwy wzrost cen nieruchomości na terenach urbanizacji, oddziaływanie zależeć będzie od wielkości terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne w obowiązujących planach miejscowych oraz od decyzji gminy odnośnie przeznaczenia w planach miejscowych nowych terenów pod budownictwo. Ilość terenów, możliwych do wykorzystania pod zabudowę w gminach będzie

	mniejsza, ale zabezpieczająca rzeczywiste potrzeby inwestycyjne, Bardziej jednoznaczne i precyzyjne będą przepisy dotyczące rodzajów opracowań geodezyjnych i kartograficznych niezbędnych do wykorzystania na etapie projektowania inwestycji budowlanych. Powstanie możliwość nałożenia przez gminy obowiązku uiszczania opłaty infrastrukturalnej, rekompensowany brakiem konieczności ponoszenia opłaty planistycznej (do 30% różnicy wartości zbywanej nieruchomości przed i po uchwaleniu planu miejscowego) i adiacenckiej (z tytułu budowy infrastruktury technicznej oraz z tytułu podziału nieruchomości).

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

☐ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☒ zmniejszenie liczby procedur ☒ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☒ zwiększenie liczby dokumentów ☒ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☒ inne: gromadzenie nowych danych
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☒ tak ☐ nie ☐ nie dotyczy

Komentarz:

1) zmniejszenie liczby procedur – sporządzanie w procedurze uproszczonej: zmiany planu miejscowego, miejscowych przepisów urbanistycznych, uproszczonego planu miejscowego, zmiany planu wykonania studium, wydania lokalnego aktu planowania przestrzennego przez wojewodę; łączne przeprowadzenie procedury sporządzenia planu miejscowego i oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko; rezygnacja z postępowania w sprawie decyzji WZ, decyzje środowiskowo-lokalizacyjne dla ICP; zmniejszenie ilości procedur dotyczących odstępstw od warunków technicznych.
2) zwiększenie liczby procedur – sporządzanie prognoz rozwoju gminy, programowania rozwoju przestrzennego gminy, prowadzenie monitoringu i analiz; procedury dotyczące miejscowych przepisów urbanistycznych – procedury te jednak nie będą związane z obciążeniem przedsiębiorców i obywateli.
3) skrócenie czasu na załatwienie sprawy – lokalizacja inwestycji na podstawie planu miejscowego sporządzonego ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko, eliminacja wyrysów i wypisów z planu miejscowego żądanych do wielu wniosków o wszczęcie postępowania administracyjnego albo dokonania czynności; organy administracji inwestycyjnej będą sprawdzały projekt budowlany wyłącznie w zakresie projektu urbanistyczno-architektonicznego
4) zwiększenie liczby dokumentów– w związku z wprowadzeniem nowych dokumentów planistycznych.
5) gromadzenie nowych danych – sporządzanie dokumentów planistycznych wymaga tworzenia baz danych planistycznych

Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji – rysunki aktów planowania przestrzennego będą sporządzane na podstawie planistycznych baz danych, prowadzonych zgodnie z przepisami implementacyjnymi dyrektywy INSPIRE.

Projekt wprowadza zarówno rozwiązania zmniejszające jak i zwiększające obciążenia regulacyjne:

- poszerzenie partycypacji społecznej w procedurze sporządzenia projektu studium i planu miejscowego (wydłużenie tego etapu procesu, liczby dokumentów) – w efekcie prawdopodobieństwo zmniejszenia obciążeń na kolejnych etapach prac oraz zwiększenie poziomu akceptowalności aktów planistycznych;
- wprowadzenie obowiązku programowania rozwoju przestrzennego w celu racjonalnego gospodarowania przestrzenia, wraz z opracowaniem dokumentu będącego wynikiem analiz, podlegającego cyklicznej aktualizacji;
- proponowane rozwiązania umożliwiają zastosowanie uproszczonych procedur sporządzania aktów planistycznych lub ich zmian, w przypadkach określonych w Kodeksie;
- procedury sporządzania planu miejscowego zintegrowane z oceną oddziaływania na środowisko pozwalają na znaczne skrócenie postępowania poprzedzającego uzyskanie zgody budowlanej;
- rezygnacja z wydawania decyzji WZ znacznie zmniejszy zakres obowiązków gminy, w tym przypadku pracownicy gmin zostaną zaangażowani w nowe zadania związane z programowaniem rozwoju przestrzennego gminy oraz uchwalaniem planów miejscowych;
- zmniejszą się obciążenia gmin w związku z rezygnacją z pobierania przez gminę „opłaty planistycznej", a jednocześnie zmniejszonym zakresem wypłat odszkodowań z, w związku z uchwaleniem planu miejscowego.
- dane planistyczne tworzone w sposób zapewniający interoperacyjność z innymi zbiorami włączonymi do krajowej infrastruktury informacji przestrzennej wyeliminują potrzebę ich harmonizacji z innymi danymi gromadzonymi w rejestrach publicznych. Tym samym możliwe będzie łączenie danych planistycznych z danymi z innych rejestrów publicznych, udostępnianie usług danych przestrzennych (wyszukiwania, przeglądania, pobierania, przekształcania i umożliwiających uruchamianie usług danych

przestrzennych) oraz wykonywanie analiz przestrzennych wskazanych w projekcie Kodeksu, o których mowa w dziale kodeksu pn. Programowanie rozwoju przestrzennego jako produktów prowadzonego w sposób stały i bazodanowy monitoringu zagospodarowania przestrzennego

- ułatwiony dostęp do kompleksowych informacji o nieruchomościach - zasób danych planistycznych do prowadzenia wskazanych analiz przestrzennych będzie udostępniany z poziomu centralnego rejestru urbanistyczno-budowlanego, prowadzonego w systemie teleinformatycznym,
- w związku z połączeniem w decyzji zintegrowanej decyzji o pozwoleniu na budowę z decyzją o wywłaszczeniu (dla inwestycji kl. III) konieczne będzie przeniesienie zasobów pomiędzy Głównym Urzędem Nadzoru Budowlanego i MIB .
- zmniejszenie obciążeń gmin w związku z likwidacją decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jednoczesne zwiększenie obciążeń starostw o dodatkowe zadanie związane z rozstrzyganiem o dopuszczalności realizacji inwestycji na obszarach, na których nie obowiązuje plan miejscowy w toku postępowania o wydanie zgody inwestycyjnej, Konsekwencją powyższej zmiany będzie także to, że osoby obecnie przeprowadzające analizy urbanistyczne na zlecenie gmin (przedsiębiorcy), czynności te będą wykonywać na zlecenie starostw.
- czas wydawania zgody inwestycyjnej na obszarze na którym nie obowiązuje plan miejscowy będzie porównywalna z czasem wydawania decyzji WZ i pozwolenia na budowę, zaś na terenie objętym planem miejscowym proces inwestycyjny, w tym obejmujący procedury odwoławcze, będzie znacząco krótszy niż obecnie, także przy dużych obiektach.
- konieczność usprawnienia obsługi spraw związanych z dokumentacją geodezyjną na potrzeby budownictwa – zadania te już obecnie są wykonywane przez starostów, natomiast Kodeks wymusi zwiększenia ich efektywności.

9. Wpływ na rynek pracy

- Proponowane regulacje mające na celu koncentrację zabudowy na obszarach zurbanizowanych, w sposób pośredni wpłyną na funkcjonowanie rynku pracy poprzez m.in. mniejsze straty czasu na dojazdy do pracy;
- Dywersyfikacja funkcji na obszarach podlegających urbanizacji i zapewnienie niezbędnego dostępu do usług publicznych będzie również sprzyjać tworzeniu nowych miejsc pracy na rynku lokalnym;
- Wzrost zatrudnienia na rynku usług budowlanych w związku z obowiązkiem kompleksowej realizacji inwestycji wraz z infrastrukturą techniczną i społeczną – zgodnie z przyjętymi standardami urbanistycznymi;
- Wzrost zatrudnienia w sektorze usług planistycznych (urbanistycznych), związanych ze sporządzaniem aktów planistycznych, aktualizacją studiów, wyznaczaniem obszarów zurbanizowanych w ramach prac nad programowaniem rozwoju przestrzennego gminy, aktualizacją studium i planów miejscowych w celu uwzględnienia w nich lokalizacji ICP w przypadkach określonych w Kodeksie, przeprowadzaniem analizy urbanistycznej na obszarach nie objętych planem miejscowym;
- Aktywizacja zawodowa branży geoinformatycznej w związku z wprowadzeniem obowiązku tworzenia baz danych planistycznych;
- Wzrost zatrudnienia w sektorze technologii kosmicznych, w tym związanego z teledetekcją i wzrostem zapotrzebowania na oprogramowanie i narzędzia informatyczne do przetwarzania i interpretacji danych satelitarnych z systemów obserwacji Ziemi dla potrzeb monitorowania stanu zagospodarowania przestrzennego;
- Rozwój działalności badawczej i rozwojowej (B+R) w wyniku umożliwienia ponownego wykorzystywania publicznych zasobów informacyjnych w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
- Większy rynek zbytu dla producentów innowacyjnych rozwiązań technologicznych w budownictwie w związku z bardziej elastycznymi warunkami technicznymi.
- Możliwy wzrost zapotrzebowania na prace i roboty związane z remontami i przebudowami istniejących budynków w związku z ograniczeniem ilości terenów przeznaczonych pod nową zabudowę.
- Biura projektowe będą mogły wykonywać projekty mniej angażujące czas i nakłady, w przypadku inwestycji niższych kategorii; zakres wymaganych uzgodnień i opinii będzie jasno określony w związku z czym procedura uzyskania zgody inwestycyjnej będzie bardziej przejrzysta i sprawniejsza.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☒ środowisko naturalne ☒ sytuacja i rozwój regionalny ☒ inne: dostęp do informacji publicznej	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☒ inne: społeczeństwo obywatelskie	☒ informatyzacja ☒ zdrowie

Omówienie wpływu	1) środowisko naturalne - ograniczenie niekontrolowanej suburbanizacji pozytywnie wpłynie na warunki funkcjonowania środowiska naturalnego. Wprowadzenie w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady niskoemisyjności wpłynie na poprawę jakości środowiska miejskiego, Prowadzenie polityki przestrzennej opartej na danych dostarczonych przez monitoring zagospodarowania przestrzennego przyczyni się do racjonalizacji wykorzystywania zasobów naturalnych. 2) sytuacja i rozwój regionalny – Projekt będzie wywierał korzystny wpływ na rozwój regionalny poprzez

	wzmocnienie roli zarządu województwa w kształtowaniu polityki przestrzennej, w tym w wyniku wprowadzenia programowania potrzeb rozwojowych na poziomie województwa oraz kształtowania obszarów funkcjonalnych. Ogół tych działań sprzyjać wzmacnianiu wewnętrznej spójności regionów. Ponadto, zwiększony zostanie udział planu województwa w kształtowaniu ładu przestrzennego poprzez integrację w treści planu obecnego audytu krajobrazowego. 3) informatyzacja - planistyczne bazy danych tworzone i prowadzone będą zgodnie z przepisami implementacyjnymi dyrektywy INSPIRE w sposób zapewniający ich interoperacyjność z danymi gromadzonymi w rejestrach publicznych. Tym samym nastąpi zwiększenie podaży wysokiej jakości e-usług publicznych w obszarze spraw administracyjnych dotyczących zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowania procesu inwestycyjno-budowlanego i poziomu ich wykorzystania; udostępnienie; udostępnienie zasobów informacyjnych gromadzonych na każdym poziomie organizacji planowania przestrzennego, zgodnie z zasadą interoperacyjności oraz neutralności technologicznej. W zakresie procesu inwestycyjnego Kodeks likwiduje istniejące bariery w cyfryzacji postępowań administracyjnych dotyczących zgody inwestycyjnej. 4) zdrowie - wprowadzenie zasady dostosowania zagospodarowania przestrzennego do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych przyczyni się do lepszego funkcjonowania osób niepełnosprawnych w środowisku zurbanizowanym. Realizacja standardów urbanistycznych poprawi dostępność do obiektów służby zdrowia i terenów zieleni i rekreacji. 5) społeczeństwo obywatelskie–umożliwienie obywatelom przy wykorzystaniu nowoczesnych technik komunikacji społecznej i elektronicznej czynnego udziału w procesach, które stanowią podstawę rozwoju przestrzennego. 6) Inne - dostęp do informacji publicznej – dane pochodzące z baz danych planistycznych zostaną udostępnione powszechnie i nieodpłatnie za pośrednictwem centralnego punktu dostępu – rejestru urbanistyczno-budowlanego. Dane gromadzone w rejestrze będą udostępniane za pomocą środków komunikacji elektronicznej w tym z wykorzystaniem usług danych przestrzennych, co ułatwi obywatelom czynny udziału w procesach, które stanowią podstawę rozwoju przestrzennego.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Przedstawienie planowanego wykonania przepisów nastąpi w ocenie skutków regulacji ustawy wprowadzającej.

1. Koszty realizacji infrastruktury technicznej i narastanie deficytu finansów gmin - proces zmian związany z wdrożeniem zasady koncentracji zabudowy i eliminacji jej rozpraszania – zmiana (zmniejszenie) po wyznaczeniu w studium gminy obszarów urbanizacji.
2. Koszty odszkodowań wypłacanych przez gminy, wpływające na ograniczenia w sporządzaniu planów miejscowych - w odniesieniu do postępowań niezakończonych zmiana nastąpi od dnia wejścia w życie ustawy.
3. Bilansowanie kosztów urbanizacji – w odniesieniu do nowych aktów planistycznych – od dnia wejścia w życie ustawy (dodatkowo zakłada się, że w przepisach wprowadzających ustawę zostaną wprowadzone mechanizmy umożliwiające „bezkosztowe" uchylenie planów miejscowych, które obejmują tereny niecieszące się zainteresowaniem inwestorów).
4. Sporządzenie KSRP i KRP.
5. Sporządzenie Planu Województwa zgodnie z wymogami Kodeksu i WPR.
6. Rejestr urbanistyczno-budowlany i możliwość korzystania z danych w rejestrze.
7. Usprawnienie realizacji ICP oraz ich uwzględnianie w aktach planistycznych gminy – od dnia wejścia w życie ustawy.
8. Poszerzenie partycypacji społecznej (a więc i kontroli społecznej) w procesie sporządzania dokumentów planistycznych.
9. Prowadzenie monitoringu zagospodarowania przestrzennego.
10. Brak racjonalnego planowania rozwoju gminy, przeszacowanie rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy w aktach planistycznych – poprawa nastąpi po wdrożeniu nowych zasad programowania rozwoju i opracowaniu Programu rozwoju przestrzennego gminy.
11. Niedostateczne uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym zasad ładu przestrzennego, chaos przestrzenny na terenach podmiejskich, rozpraszanie zabudowy i nieracjonalne gospodarowanie przestrzenią, ekspansja zabudowy na tereny wiejskie – transportochłonność, wysokie koszty funkcjonowania transportu publicznego, destrukcja systemów przyrodniczych - poprawa nastąpi po sporządzeniu studium gminy zgodnie z przepisami Kodeksu, w tym po wyznaczeniu w studium gminy obszarów urbanizacji, częściowa poprawa - w związku z zakładanym w przepisach wprowadzających ustawę wygaśnięciem decyzji WZ po 2 latach od dnia wejścia w życie ustawy.
12. Docelowy sposób gospodarowania przestrzenią, wyposażenie terenów objętych planami miejscowymi uchwalonymi przed wejściem w życie Kodeksu w niezbędną infrastrukturę techniczną i społeczną, w dłuższej perspektywie czasowej w miarę pozyskiwanych środków i wdrażania nowych zasad w planowaniu. W przypadku planów miejscowych sporządzanych po wejściu w życie Kodeksu, oraz w wyniku zawartych umów urbanistycznych i infrastrukturalnych – 6 lat od dnia wejścia w życie planu lub zgodnie z umową urbanistyczną / infrastrukturalną.
13. Przeszacowany bilans potrzeb terenowych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego w aktach planistycznych gminy i niska

jakość planowania, - poprawa w miarę wdrażania nowych zasad w planowaniu.

14. Brak wymogu zgodności sposobu zagospodarowania terenu na obszarach bez planu miejscowego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium – w odniesieniu do dokumentów i aktów sporządzanych na podstawie Kodeksu - z dniem wejścia w życie Kodeksu.
15. Poprawa jakości planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym na obszarach zdegradowanych – po znowelizowaniu gminnych dokumentów planistycznych – zgodnie z przepisami wprowadzającymi ustawę.
16. Konflikty przestrzenne i społeczne, związane z lokalizowaniem niektórych rodzajów inwestycji na podstawie decyzji WZ - w odniesieniu do nowych postępowań.
17. Nadmiernie skomplikowana procedura realizacji inwestycji budowlanych – proces wieloletni uzależniony od pełnego wejścia w życie Księgi II Kodeksu (sporządzenie nowych studiów i zwiększenie pokrycia planistycznego terenów zurbanizowanych), z którym sprzężona jest Księga III Kodeksu (Proces inwestycyjny).

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

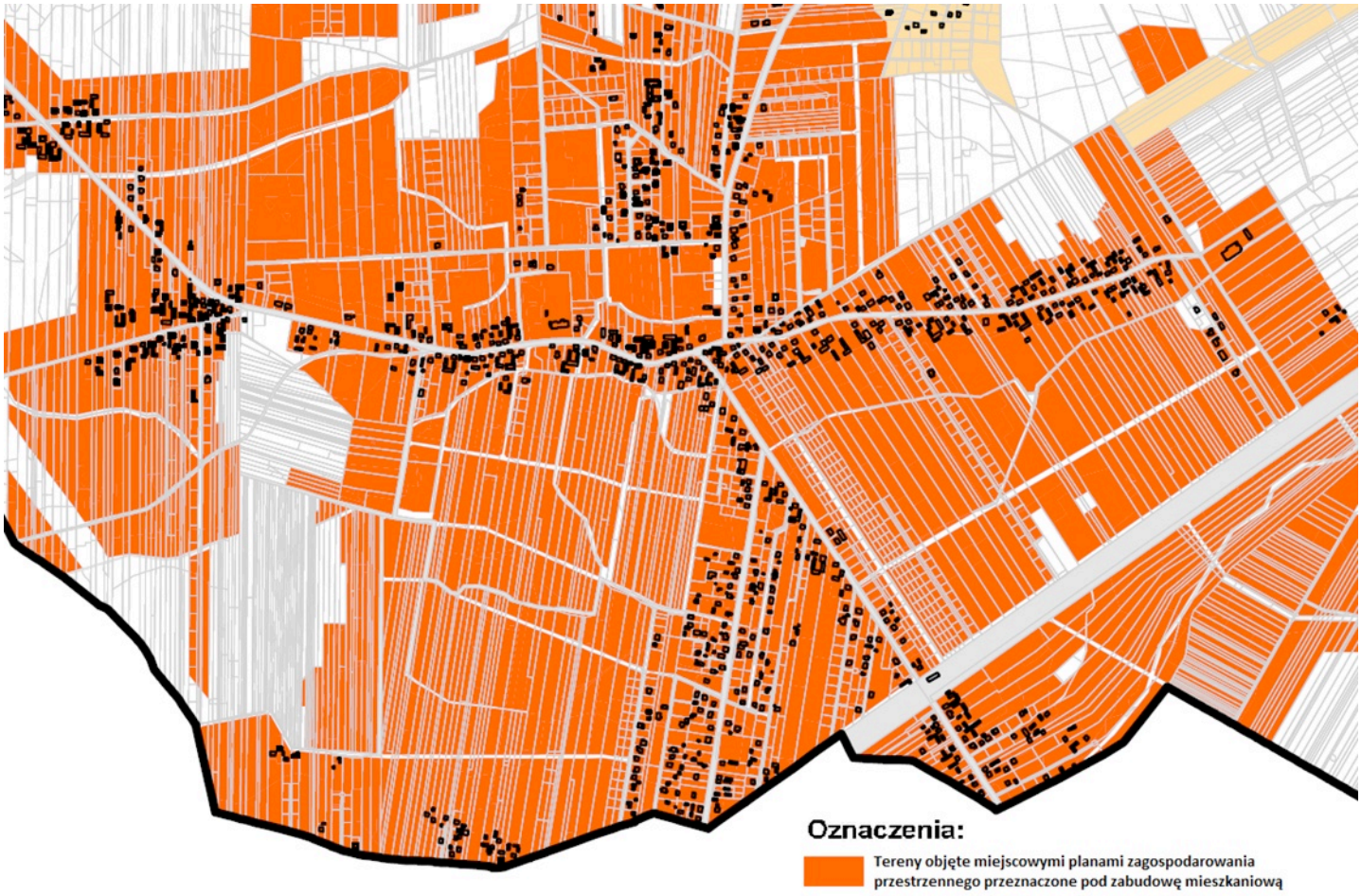
Planuje się, iż po 4 latach od dnia pełnego wejścia w życie ustawy (niektóre z przepisów będą wchodziły w życie wcześniej, w szczególności dotyczące planowanie ponadlokalnego oraz nadzoru) dokonane zostaną badania obejmujące wpływ regulacji na:

1) powierzchnię terenów przeznaczonych w studiach oraz planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową i korelację wielkości tych terenów z możliwościami rozwojowymi gmin, liczbę przeprowadzonych aktualizacji dokumentów planistycznych;
2) liczbę sporządzonych Programów rozwoju przestrzennego gminy i zmian studium uwzględniających wymogi Kodeksu;
3) liczbę oraz wartość wypłaconych odszkodowań w związku z uchwaleniem planistycznego aktu prawa miejscowego;
4) koszt 1 m2 wykupu gruntów pod autostrady, drogi ekspresowej, drogi gminnej;
5) prawidłowe różnicowanie się ceny nieruchomości rolnych, i budowlanych (tj. przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę);
6) liczbę aktualizacji studium gminy;
7) koszty sporządzania nowych planów miejscowych / jednostkę powierzchni;
8) liczbę oraz koszty przeprowadzonych analiz demograficznych i prognoz finansowych oraz sporządzonych prognoz rozwoju przestrzennego gminy;
9) liczbę planów miejscowych, powierzchnia objęta planami miejscowymi, w tym przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, średnia/przeciętna powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym;
10) liczbę planów zachowujących status quo, w szczególności dla lasów, terenów rolnych, terenów niezainwestowanych a cennych przyrodniczo;
11) liczbę uchwalonych MPU;
12) liczbę planów sporządzonych w procedurze uproszczonej;
13) powierzchnię terenów w planach miejscowych dla których określono inne przeznaczenie lub sposób zagospodarowania niż rolny lub leśny;
14) koszty będące konsekwencją uchwalenia planów miejscowych, tj. koszty wykupu gruntów i realizacji infrastruktury technicznej i społecznej a także funkcjonowanie nowych zasad przepływu pieniądza w planowaniu przestrzennym – przykładowo w wybranych gminach.
15) liczbę planów miejscowych, zawierających ustalenia w zakresie scalenia i podziału nieruchomości;
16) ilość planów miejscowych odnośnie których wojewoda stwierdził ich nieważność.
17) liczbę zgód inwestycyjnych wydanych na terenie nie objętym planem miejscowym i na terenie objętym planem miejscowym, z podziałem na kategorie;
18) czas wydawania zgody inwestycyjnej na terenie bez planu miejscowego oraz na terenie z planem miejscowym oraz zawierającej lub nie zawierającej rozstrzygnięcia o podziale nieruchomości;
19) udział % przedsiębiorstw korzystających z Internetu w relacjach z administracją publiczną do obsługi procedur administracyjnych w sprawach urbanistyczno-budowlanych;
20) udział % osób korzystających z Internetu w relacjach z administracją publiczną w ciągu ostatnich 12 miesięcy w celu wysyłania wypełnionych formularzy w sprawach urbanistyczno-budowlanych.

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

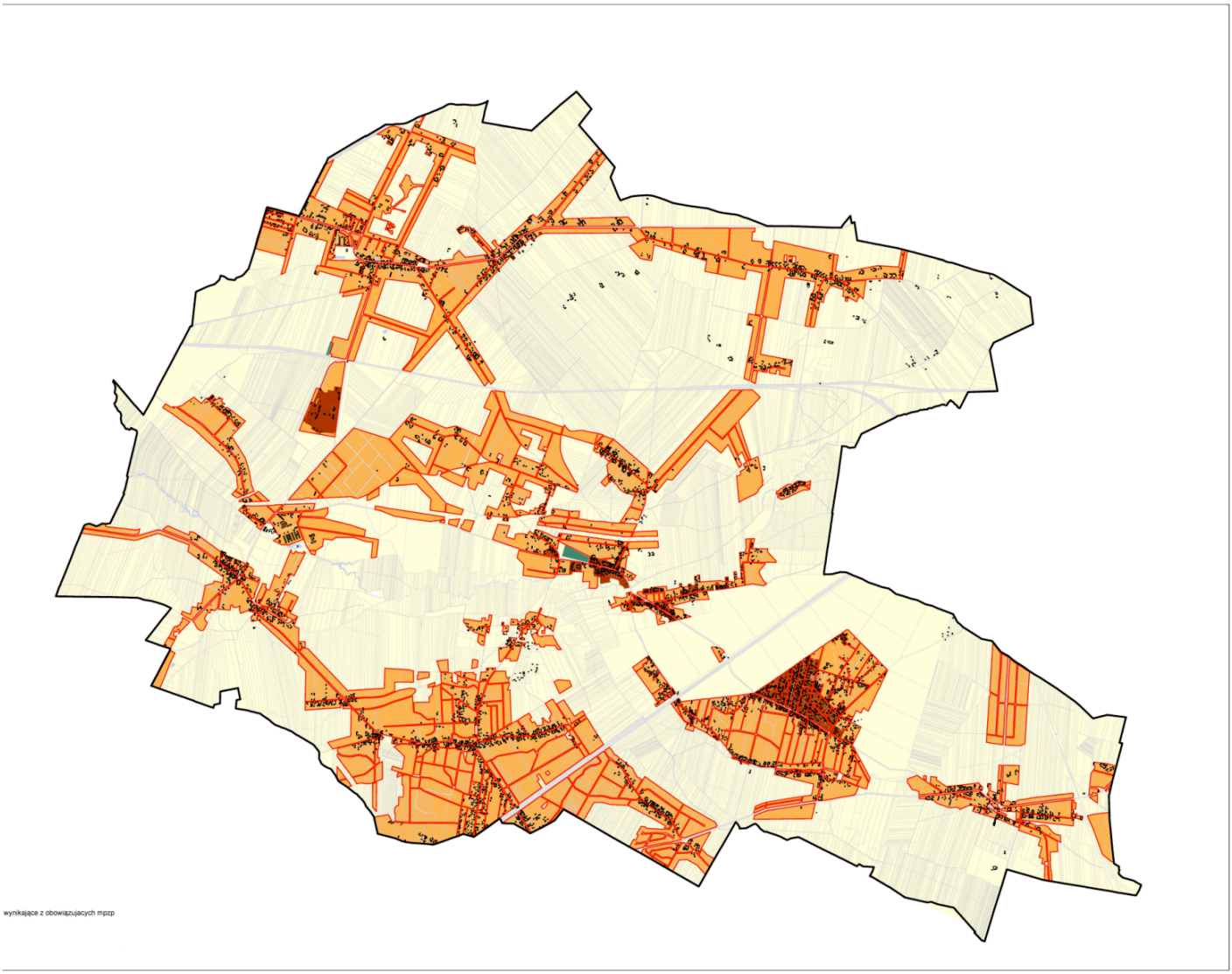
Załącznik nr 1

Gmina Klembów - brak ładu przestrzennego, zabudowa mieszkaniowa przewidziana w planie miejscowym w sposób oderwany od rzeczywistych potrzeb, realizowana na terenach o rolnej strukturze własności, na działkach o kształcie niedostosowanym do wymogów tego rodzaju zabudowy



Załącznik nr 2:

Gmina Klembów - zbyt duża powierzchnia terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod urbanizację; nikły stopień realizacji planów wskazuje, że podaż terenów pod zabudowę mieszkaniową przewidzianą w planach nie jest odpowiedzią na rzeczywiste potrzeby; wyznaczenie terenów pod nową zabudowę w oddaleniu od istniejących terenów zurbanizowanych rodzi skutki w postaci konieczności realizacji infrastruktury technicznej, która nie zostanie należycie wykorzystana

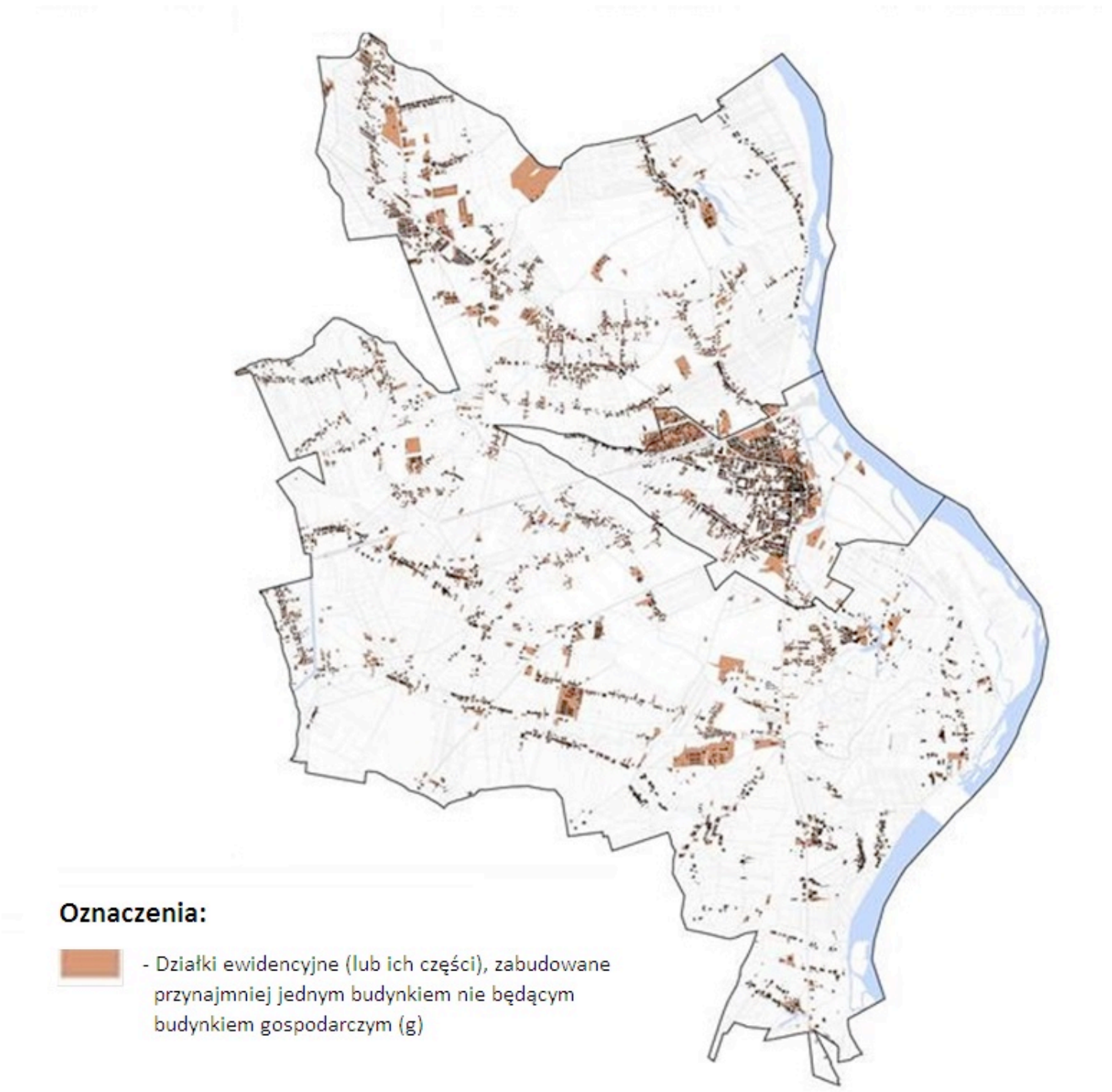


Oznaczenia:

- Granica administracyjna gminy
- Istniejąca zabudowa
- Granice działek ewidencyjnych
- Granice terenów inwestycyjnych wynikających z obowiązujących planów miejscowych
- Tereny komunikacji
- Tereny wód powierzchniowych
- Cmentarze

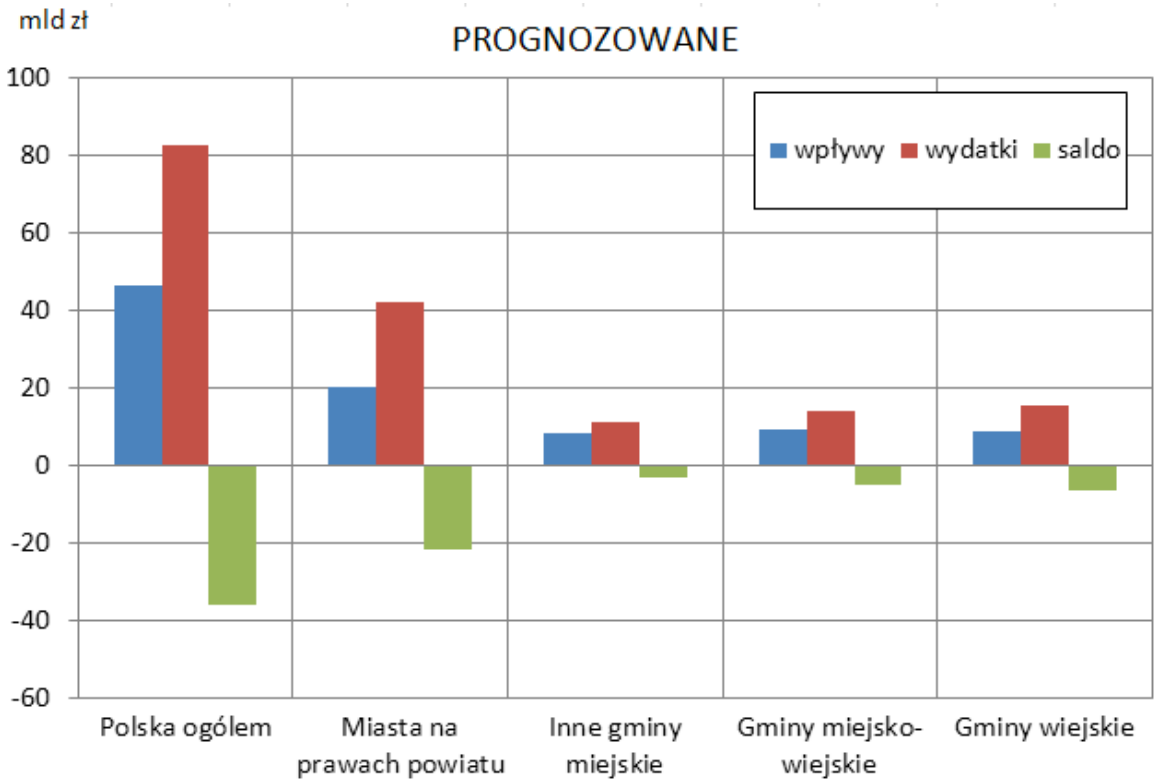
Załącznik nr 3

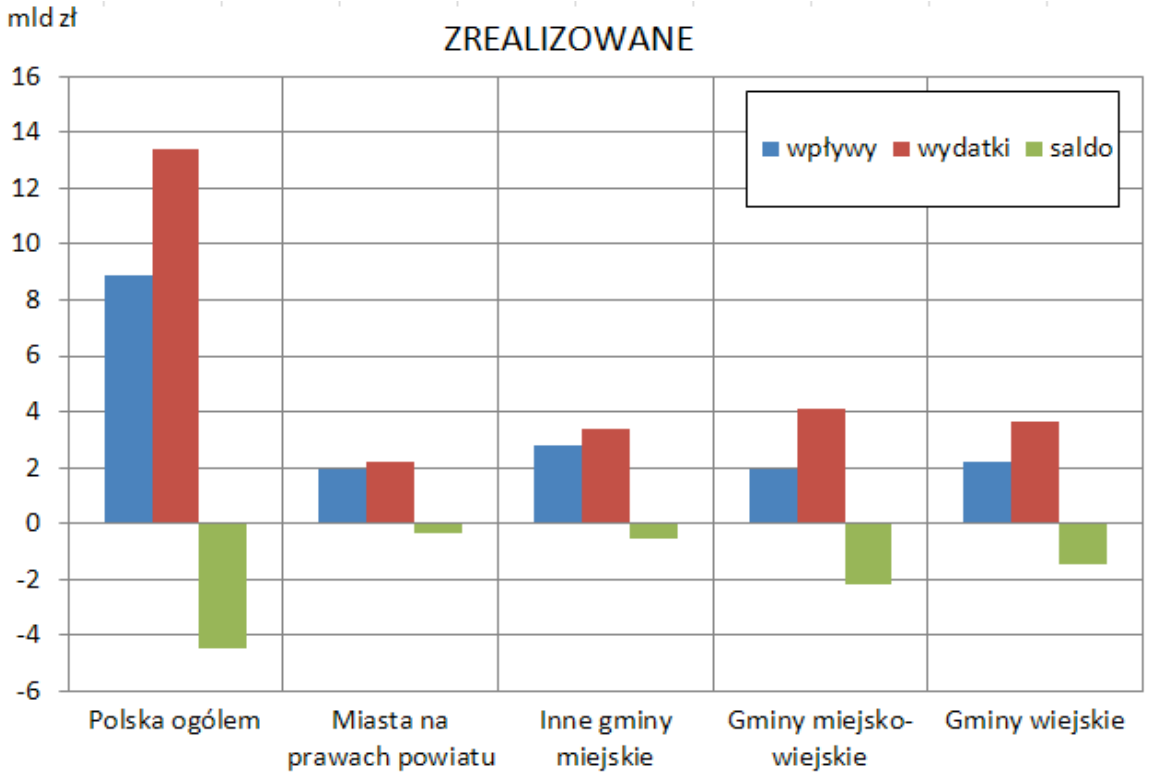
Góra Kalwaria – brak ładu przestrzennego; rozproszenie zabudowy rodzi skutki w postaci zwiększenia kosztów realizacji infrastruktury technicznej



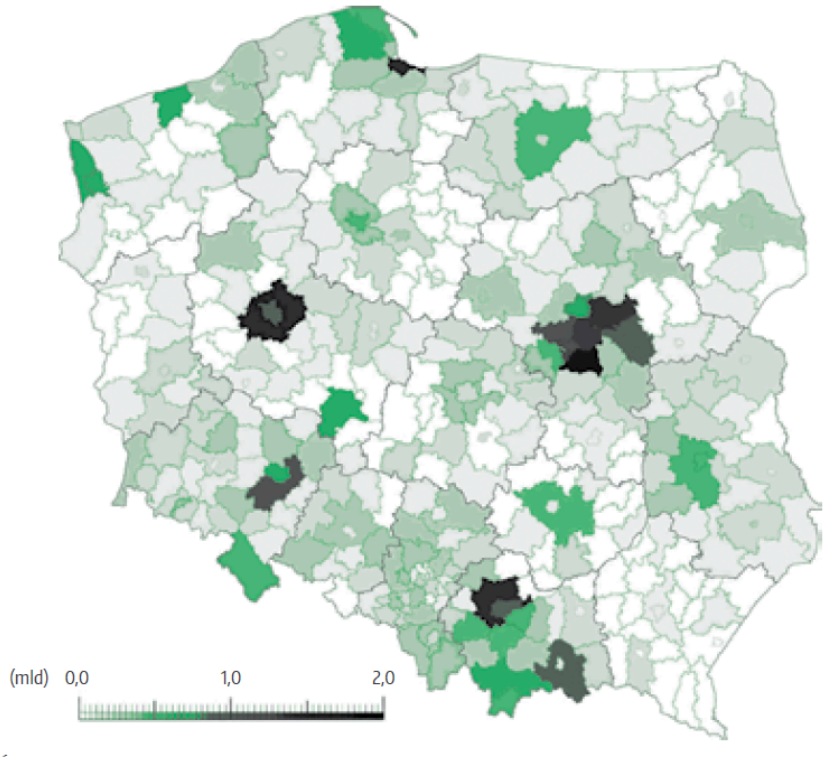
Załącznik nr 4

1. Prognozowane i zrealizowane wpływy i wydatki gmin wskutek uchwalenia planów miejscowych według kategorii gmin (stan na koniec 2014 r.) – negatywny bilans skutków uchwalenia planów miejscowych, zauważalnych szczególnie w dużych miastach

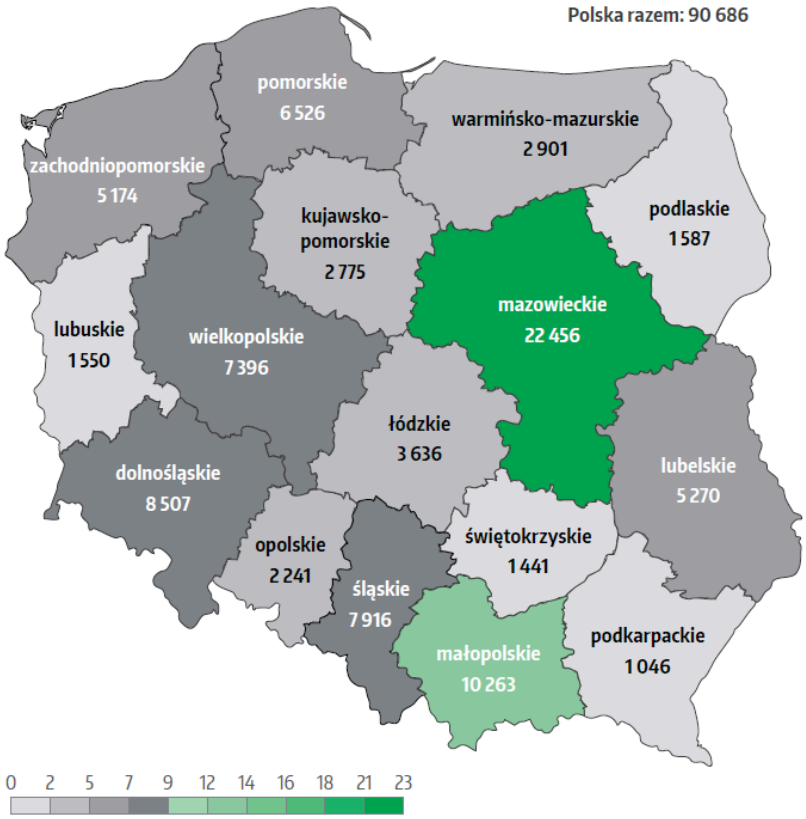




2. Koszty zobowiązań finansowych gmin, w układzie powiatów (z wyłączeniem m st. Warszawy), z tytułu uchwalania planów miejscowych – szacunek odszkodowań za przejmowane grunty pod drogi gminne w mln zł



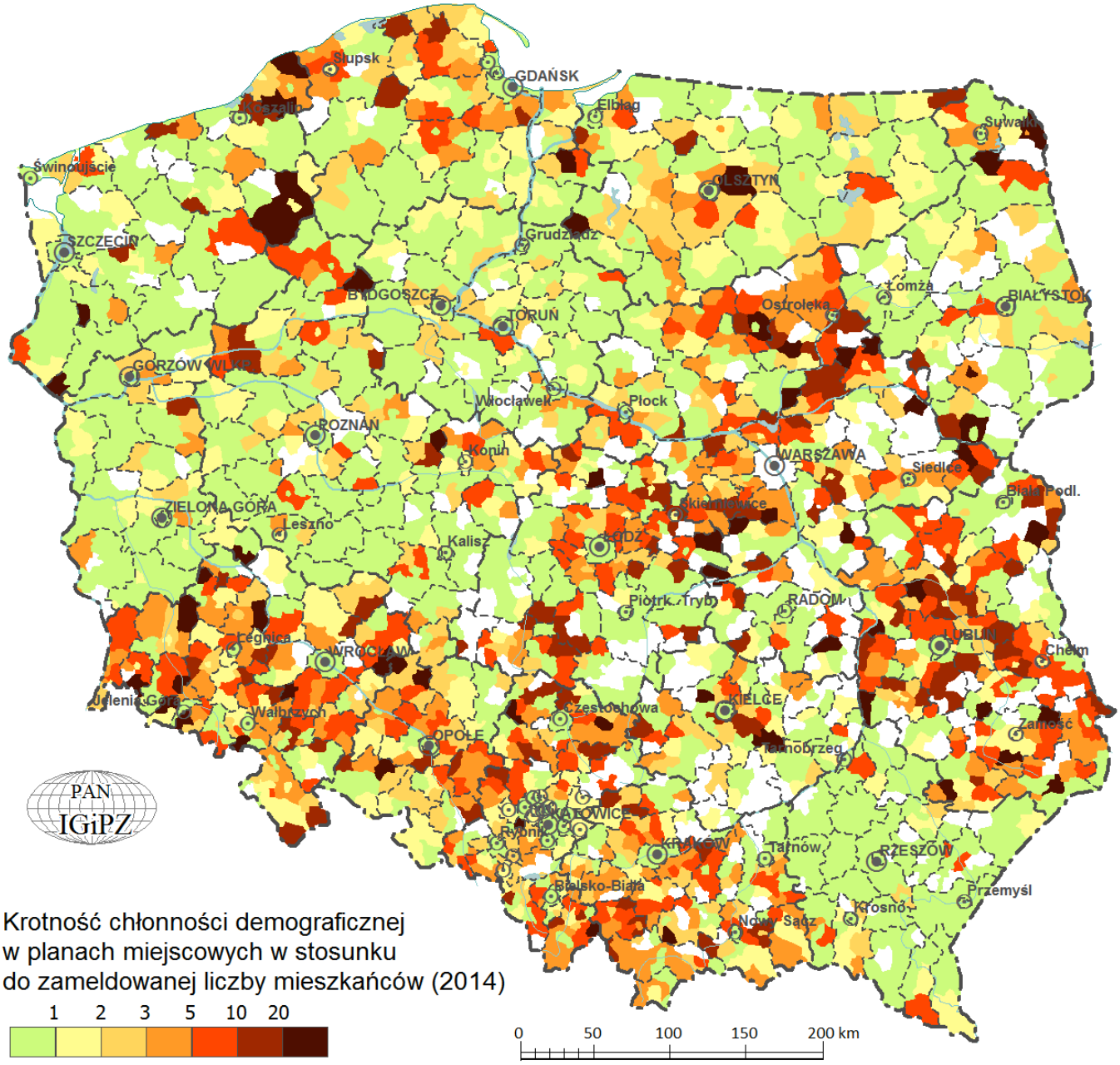
3. Koszty zobowiązań finansowych gmin, w układzie województw, z tytułu uchwalania planów miejscowych – szacunek odszkodowań za przejmowane grunty pod drogi gminne w mld zł



Źródło:
Sprawne państwo. Samorządowa służba cywilna. Obszary metropolitalne. Zagospodarowanie przestrzenne. Badania nad kierunkami zmian w funkcjonowaniu samorządu terytorialnego w Polsce (red. Piotr Kopyciński, Kraków 2015)

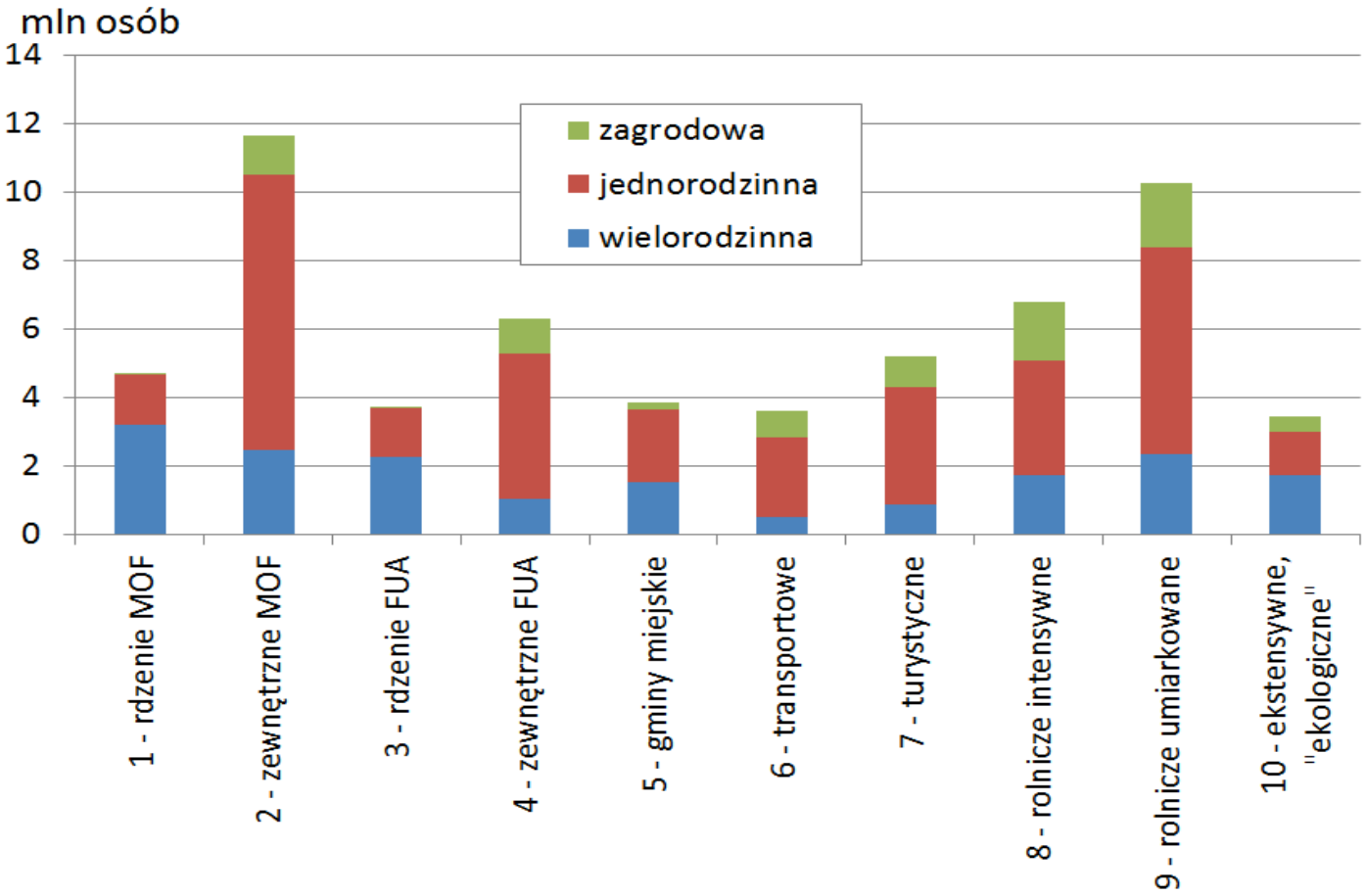
Załącznik nr 5

Krotność chłonności demograficznej według zapisów planów miejscowych w stosunku do zameldowanej liczby mieszkańców (2014)



Załącznik nr 6

Chłonność demograficzna w 2013 r. na podstawie planów miejscowych według kategorii funkcjonalnych gmin (dane z 1976 gmin)



Załącznik nr 7

Korzyści wynikające z cyfryzacji aktów planowania przestrzennego oraz wprowadzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego – przypadki użycia

Powszechny i nieodpłatny dostęp do informacji zawartych w rejestrze, analogicznie jak w przypadku Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej, spowoduje, że każdy zainteresowany będzie miał na bieżąco dostęp do aktualnych i wiarygodnych informacji dotyczących aktów planowania przestrzennego. Tym samym wprowadzenie rejestru zniweluje obowiązek wydawania wypisu i wyrysu z planu miejscowego, zaświadczeń o obowiązywaniu lub braku obowiązywania planu miejscowego oraz zaświadczenia o zgodności zamierzenia z ustaleniami planu miejscowego.

Dostęp do bazy danych planistycznych wpłynie również na oszczędności związane z prowadzeniem postepowań, w ramach których konieczna jest informacja z planu miejscowego dla potrzeb badania zgodności wniosku z planem. Usprawnienie postępowania administracyjnego nastąpi w wyniku skrócenia czasu wykonywania czynności związanej ze zlokalizowaniem obszaru, którego dotyczy postępowanie w ramach planu miejscowego oraz zestawienie ustaleń planu z innymi informacjami wykorzystywanymi w danej procedurze.

Największe korzyści wprowadzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego odczuwalne będą w postaci znaczącego przyspieszenia przygotowania procesu inwestycyjno-budowlanego.

Brak konieczności przedkładania wypisu i wyrysu z planu miejscowego wpłynie również na skrócenie innych etapów przygotowania procesu inwestycyjno-budowlanego począwszy od zakupu nieruchomości (zawarcie notarialnej umowy kupna/sprzedaży nieruchomości), poprzez uzyskanie kredytowania inwestycji (na potrzeby sporządzenia operatu szacunkowego), uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko czy wydanie warunków przyłączenia do sieci uzbrojenia terenu.

Obecnie uzyskanie **wyrysu i wypisu z planu miejscowego** następuje dla potrzeb:

a) zawarcia notarialnej umowy kupna/sprzedaży nieruchomości (właściciel nieruchomości lub notariusz);

b) sporządzenia operatu szacunkowego nieruchomości (rzeczoznawca majątkowy);

c) podjęcia przez radę gminy uchwały o scaleniu i podziale nieruchomości;

d) sporządzenia przez Nadleśnictwo planu wykonania zalesienia (rolnik);

e) postępowań administracyjnych w sprawach:

- o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (inwestor);
- o wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowania za nieruchomości;
- o wydanie zezwolenia na utworzenie i prowadzenie ogrodu botanicznego lub zoologicznego (zainteresowany podmiot);
- o wydanie zezwolenia na założenie lotniska użytku publicznego (zainteresowany podmiot);
- o wydanie zaświadczenia o dopuszczeniu wytwórcy energii elektrycznej z OZE w instalacji OZE do udziału w aukcji przeprowadzanej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki(wytwórca);
- o wywłaszczenie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz jednostki samorządu terytorialnego (organ wykonawczy JST, podmiot realizujący cel publiczny);

Zaświadczenia o braku obowiązującego planu miejscowego wydaje się aktualnie na potrzeby:

a) przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko;

b) przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;

c) notarialnych umów kupna/sprzedaży nieruchomości na obszarze na którym nie obowiązuje plan miejscowy;

Zaświadczenia o zgodności zamierzenia z ustaleniami planu miejscowego wydaje się na potrzeby:

a) zgłoszenia zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;

b) legalizacji samowoli budowlanej w przypadku stwierdzenia prowadzenia robót budowlanych bez wymaganej zgody budowlanej;

Dostęp do informacji z planu miejscowego jest niezbędny do wydania, udzielenia decyzji/zezwoleń/koncesji albo przyjęcia zgłoszenia :

a) decyzji WZ (wyłącznie sprawdzenie czy na obszarze objętym wnioskiem jest brak planu miejscowego)

b) decyzji o ustaleniu wysokości opłaty (renty) planistycznej w związku ze wzrostem wartości nieruchomości

c) decyzja o ustaleniu wysokości odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości

d) decyzji o wygaśnięciu decyzji WZ

e) decyzji nakazującej wstrzymanie użytkowania terenu (wydawana wyłącznie na obszarze braku planu miejscowego w sytuacji samowoli urbanistycznej)

f) decyzji nakazującej przywrócenie poprzedniego sposobu zagospodarowania (wydawana wyłącznie na obszarze braku planu miejscowego w sytuacji samowoli urbanistycznej)

g) decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę

h) decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego

i) decyzji o zmianie pozwolenia na budowę

j) przyjęcia zgłoszenia o zamiarze budowy obiektu albo wykonywania robót budowlanych nie wymagających uzyskania pozwolenia na budowę

k) decyzji o wniesieniu sprzeciwu wobec budowy albo wykonywania robót budowlanych objętych zgłoszeniem

l) decyzji o wniesieniu sprzeciwu wobec zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu lub jego części

m) decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz państwowej jednostki organizacyjnej albo odpowiedniej samorządowej jednostki organizacyjnej

n) decyzji o stwierdzeniu wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości lub jej części

o) postanowienia w sprawie zaopiniowania wstępnego projektu podziału nieruchomości

p) decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości

q) zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń

r) decyzji o nieodpłatnym przekazaniu Lasom Państwowym wydzielonych geodezyjnie gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonych do zalesienia w planie miejscowym

s) decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości wchodzącej w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa przekazanej jednostce organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, gdy ustalenia planu miejscowego uniemożliwiają wykorzystanie tej nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem

t) decyzji o przekazaniu w zarząd Lasów Państwowych (nadleśnictw) stanowiącego własność Skarbu Państwa gruntu przeznaczonego do zalesienia w planie miejscowym

u) decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolniczej lub leśnej z urzędu w sytuacji wyłączenia gruntu przeznaczonego w planie miejscowym na cele nierolnicze lub nieleśne bez uzyskania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie

v) decyzji o zmianie decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu w sytuacji uchwalenia albo utraty mocy obowiązującej planu miejscowego dotyczącego terenów objętych oddziaływaniem hałasu z zakładu

w) pozwolenia wodnoprawnego

x) zezwolenia na utworzenie i prowadzenie ogrodu botanicznego lub zoologicznego

y) koncesji na poszukiwanie lub rozpoznawanie złóż kopalin z wyłączeniem złóż węglowodorów koncesji na poszukiwanie lub rozpoznawanie kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla

z) koncesji na wydobywanie kopalin ze złóż

aa) koncesji na poszukiwanie i rozpoznanie złóż węglowodorów oraz wydobywanie węglowodorów ze złóż

bb) koncesji na podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji

cc) koncesji na podziemne składowanie odpadów

dd) koncesji na poziemne składowanie dwutlenku węgla

ee) zezwolenia na założenie lotniska użytku publicznego

ff) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco oddziaływać na środowisko

gg) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia mogącego potencjalnie oddziaływać na środowisko

hh) postanowienia o nałożeniu obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000

ii) zaświadczenia o dopuszczeniu wytwórcy energii elektrycznej z OZE w instalacji OZE do udziału w aukcji przeprowadzanej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki

Bezpośrednim skutkiem wprowadzenia rejestru urbanistyczno-budowlanego będą oszczędności:

- czasowe
- finansowe.

-

Tabela 1. Szacowane oszczędności czasowe w wykonywanych czynnościach administracyjnych związanych z informacją o planie miejscowym przestrzennego

L.p.	Przedmiot czynności	Oszacowanie czasu na wykonanie czynności w zależności od formy rejestru i planu miejscowego		
		Postać analogowa [min]	Postać elektroniczna [min]	Łączna oszczędność czasu [min]
1.	Zidentyfikowanie położenia działki na mapie i ustalenie czy znajduje się w zasięgu planu	20	5	**35**
2.	Odszukanie tekstu i rysunku planu miejscowego oraz ustalenie w którym wydzieleniu planistycznym znajduje się działka	20		
3.	Odszukanie w tekście planu ustaleń ogólnych i szczegółowych dla zidentyfikowanych wydzieleń i dokonanie oceny zgodności;	40	15	25
	Razem:	**80**	**20**	60

Tabela 2. Średnioroczne oszacowanie ilościowe i kosztowe wydawanych wyrysów i wypisów z planu miejscowego

Przedmiot czynności albo postępowania	Średnia ilość w 2013 roku w kraju	Średnia ilość w 2013 roku na obszarze objętym planami miejscowymi	Minimalne szacunkowe koszty w zł	Maksymalne szacunkowe koszty w zł	Uwagi dot. metodologii oszacowania ilościowego i wyceny
Notarialne umowy kupna/sprzedaży nieruchomości na obszarze objętym planami miejscowymi[1]	319 501	91 377	4 568 850	22 844 250	Koszt sporządzenia wyrysu i wypisu – min. 50 zł (wypis do 5 str.– 30 zł; wyrys A4 – 20 zł);min. opłata 50 zł, max – 250 zł; Udział % na obszarze objętym planami miejscowymi przyjęto w wysokości pokrycia planami miejscowym (28,6%)[11];
Sporządzenie operatu szacunkowego na obszarze objętym planami miejscowymi[12]	43 323	12 390	619 500	3 097 500	Dla potrzeb transakcji kupna/ sprzedaży z wyłączeniem wolnorynkowych – w trybie bezprzetargowym i przetargowym;
Sprzedaż nieruchomości w trybie egzekucyjnym na obszarze objętym planami miejscowymi[13]	7 333	2 097	104 850	524 250	Licytacja publiczna
Przedsięwzięcia deweloperskie na obszarze mpzp objętym planami miejscowymi[14]	565	249	12 450	62 250	Przyjęto pokrycie planistyczne dla miast na prawach powiatu (44%) – tereny pod budownictwo wielorodzinne głownie wyznaczano w gminach miejsko-wiejskich i miastach na prawach powiatu;
Ustalenie warunków przyłączenia do sieci na obszarze objętym planami miejscowymi[15]	191 232	54 692	0	0	Przyjęto, że uzyskanie następuje w toku sporządzania projektu budowlanego;
Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach na obszarze objętym planami miejscowymi[16]	13 450	3 847	192 350	961 750	Wójt, burmistrz, prezydent miasta, starosta + RDOŚ

Udzielone pozwolenia na budowę na obszarze objętym planami miejscowymi[1] – sporządzenie projektu budowlanego[7]	191 232	54 692	2 734 600	13 673 000	Ilość wydanych pozwoleń w 2013 r. ogółem – 192.278 pomniejszona o ilość wydana na terenach zamkniętych – 1.046;
Decyzje o finansowaniu projektów infrastrukturalnych ze środków europejskich na obszarze objętym planami miejscowymi[18]	13 918	3 981	199 050	995 250	Sprawozdania za rok 2013 z realizacji programów operacyjnych;
Plany wykonania zalesienia na obszarze objętym planami miejscowymi[19]	13 825	3 954	197 700	988 500	PROW 2007-2013
Ustalenie wysokości odszkodowania za nieruchomość na rzecz Skarbu Państwa na cele publiczne na obszarze objętym planami miejscowymi[110]	9 600	2 746	137 300	686 500	Oszacowano roczną wielkość na podstawie danych o liczbie postępowań odszkodowawczych w 5 województwach: wielkopolskim, mazowieckim, lubelskim, świętokrzyskim i podkarpackim (16.688 – w okresie 5,5 roku, średniorocznie na 1 województwo - 600);
Razem:	803 979	230 025	8 766 650	43 833 250	
Inne czynności, w tym dla potrzeb udzielanych kredytów[12]	180 000	51 480	2 574 000	12 870 000	Oszacowano na podstawie raportu - liczby udzielonych kredytów mieszkaniowych
Ogółem:	**983 979**	**281 505**	**11 340 650**	**56 703 250**	

Informacja o danych źródłowych:

1) „Obrót nieruchomościami w 2013 r.” GUS, Warszawa 2015, str. 19;

2) „Obrót nieruchomościami w 2013 r.” GUS, Warszawa 2015, str. 20;

3) Odpowiedź Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości Wojciecha Hajduka na interpelację nr 5981 – ilość sprzedanych nieruchomości w trybie licytacji publicznej w 2013 r. – 7.333 (dane resortowe);

4) Raport „Konsument na rynku deweloperskim” UOKiK, styczeń 2014 r., str. 43;

5) Brak danych odnośnie wydanych warunków przyłączenia nowych obiektów do sieci elektroenergetycznej (obowiązek statystyczny dot. odmów);

6) „Decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach jako instrument zarządzania zrównoważonym rozwojem w skali lokalnej w Polsce” Maciej J. Nowak, Studia Regionalne i Lokalne Nr 4(50)/2012, ISSN 1509–4995; (na podstawie wyników badania oszacowano ilość wydanych w 2013 decyzji na 5 x 2500 = 12.500)

   Interpelacja nr 3236 – odpowiedź Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Środowiska – Beaty Jaczewskiej z dnia 20.04.2012 r.; (RDOŚ – uwzględniając tendencję wzrostową na podstawie danych 2009-2011 za rok 2013 przyjęto – 950 decyzji;

7) „Ruch budowlany w 2013 roku” GUNB, Warszawa 2014 r.;

8) „Mapa dotacji UE 2007-2013” www.mir.gov.pl; projekty w dziedzinie: energetyka, transport, zdrowie, ochrona środowiska, rewitalizacja, telekomunikacja i e-usługi, rozwój firm”; ogółem w całym okresie 31.218 projektów;

   PO IŚ – 3.369 wniosków – „Sprawozdanie roczne z realizacji Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2007-2013 za 2013 rok” str. 18;

   PO RPW - 100 wniosków – „Sprawozdanie z realizacji Programu Operacyjnego Rozwój Polski Wschodniej 2007-2013 za 2013 r.”, str. 11;

   PO IG oś 7 i oś 8 - wniosków – 8.387 – „Sprawozdanie roczne z realizacji Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka 2007-2013 za 2013 rok”;

9) „Sprawozdanie z realizacji Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 za 2013 rok” – 13.825 decyzji przyznających w 2013 r. pomoc na zalesianie;

10) „Nabywanie przez Skarb Państwa nieruchomości pod drogi krajowe objęte Programem Budowy Dróg Krajowych w latach 2008 – 2013” Informacja o wynikach kontroli NIK;

11) „Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2013 roku" IGiPZ PAN, 2014 –pokrycie planami miejscowymi w 2013 roku – 28,6%.

12) „Raport AMRON–SARFiN 4/2013 – wersja skrócona" – 176.866 nowo udzielonych w 2013 r. kredytów mieszkaniowych;

Tabela 3. Oszacowanie oszczędności z tytułu zniesienia obowiązku przedkładania zaświadczeń o braku obowiązywania planu miejscowego

Rodzaj postępowania albo przedmiot czynności	Roczna ilość	Koszt wydania zaświadczenia w zł	Roczna oszczędność w zł	Uwagi
Ocena oddziaływania na środowisko lub obszar Natura 2000	10 000	17,00	170 000	0,714 x 13 918
notarialne umowy kupna/sprzedaży nieruchomości na obszarze na którym nie obowiązuje plan miejscowy	230 000	17,00	3 910 000	0,714 x 319 501
Legalizacja samowoli budowlanej oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego ;	7 500	17,00	127 500	365 – zalegalizowane samowole; 4719 – nakazy rozbiórki; Liczbę zgłoszeń zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu - przyjęto średnio 1 w roku w gminie;
Razem:	**247 500**		**4 207 500**	

Tabela 4. Postępowania administracyjne związane z informacją o planie miejscowym (decyzje administracyjne i postanowienia)

Przedmiot postępowania administracyjnego	Ilość organów	Ilość postępowań w kraju w roku	Jednostkowa oszczędność czasu w godz.	Koszt brutto roboczogodziny [1] w administracji w zł	Roczna oszczędność w zł
Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu	2 479	**151 200**[2]	1,0	29,41	4 446 792
Opłata planistyczna i roszczenia odszkodowawcze z tytułu MPZP		**550**	1,0	29,41	16 176
Pozwolenia na budowę	936	**192 278**[3]	1,0	29,41	5 654 896
Koncesje, pozwolenia, zezwolenia na korzystanie ze środowiska	2 827	**72 682**[4]	1,0	29,41	2 137 578
Zatwierdzanie podziałów nieruchomości	2 810	**125 000**[5]	1,0	29,41	3 676 250
Inne[7]		**27 930**	1,0	29,41	821 421
		569 640			**16 753 113**

1) Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze administracji publicznej, w jednostkach sfery budżetowej w 2014 r. było na poziomie 4.704,87 zł, co przekłada się na średnią wartość 1 godziny w wysokości 29,41 zł [„Zatrudnienie i wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2014 r." GUS, Warszawa 2015]

2) Analiza stanu i uwarunkowań prac planistycznych w gminach na koniec 2013 roku IGiPZ PAN [decyzje o ustaleniu lokalizacji ICP – 21.788, decyzje WZ – 129.412];

3) Ruch budowlany w 2013 roku – GUNB [wydane pozwolenia na budowę – 192.278]; zgłoszenia zamiaru budowy przyjęto w wysokości % ;

4) Ekoportal – publicznie dostępny wykaz danych o dokumentach zawierających informacje o środowisku i jego ochronie;

5) Szacunek własny – na podstawie analizy sprawozdań z działalności wójtów, burmistrzów przyjęto że średniorocznie w gminie wydaje się 50 decyzji zatwierdzających podział geodezyjny;

6) Szacunek własny – na podstawie analizy sprawozdań z działalności wójtów, burmistrzów przyjęto że średniorocznie w gminie wydaje się decyzji ;

7) Przyjęto na poziomie średnio w roku 10 spraw w gminach i powiatach;

Dodatkowo

Tabela 5. Szacunek przeciętnych rocznych korzyści z tytułu obniżenia kosztu opiniowania opracowań zewnętrznych

L.p.	Wycena korzyści	
1.	Przeciętna roczna liczba opiniowanych projektów zewnętrznych w gminie	10
2.	Liczba godzin, o które czas opiniowania pojedynczego projektu zostanie skrócony	2
3.	Roczna oszczędność czasu opiniowania w pojedynczej gminie w godzinach	20
4.	Średnie wynagrodzenie brutto w administracji w 2014 w przeliczeniu na jedną roboczogodzinę w zł	29,41
5.	Roczna oszczędność kosztów opiniowania w pojedynczej gminie w zł	600
	Roczna oszczędność kosztów opiniowania w skali kraju w zł	**1 487 400**

Dodatkowo informacja z dokumentów planistycznych wykorzystywana jest przy opracowywaniu innych dokumentów takich jak:

a) Studium;

b) Opracowanie ekofizjograficzne;

c) Plan ochrony parku narodowego;

d) Plan ochrony rezerwatu przyrody;

e) Plan ochrony parku krajobrazowego;

f) Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000;

g) Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w wieczyste użytkowanie, najem lub dzierżawę;

h) Wstępna ocena stanu środowiska wód morskich;

i) Propozycja Planu aglomeracji (ściekowej);

j) Założenie ewidencji miejscowości, ulic i adresów;

k) Warunki korzystania z wód regionu wodnego;

l) Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszarów dorzeczy;

m) Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla regionu wodnego;

n) Założenia do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe;

o) Plan rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na paliwa gazowe lub energię;

p) Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych;

q) Plan zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego;

r) mapa akustyczna;

s) Audyt krajobrazowy;

t) prospekt informacyjny zamierzenia deweloperskiego;

Oszczędności czasowe i kosztowe w tym przypadku nie są możliwe do oszacowania, choć już w chwili obecnej można powiedzieć, że będą znaczące.

Rejestr urbanistyczno-budowlany umożliwiał będzie zestawianie na bieżąco (on line) danych w nim gromadzonych z innymi danymi przestrzennymi dotyczącymi nieruchomości w tym wszystkich danych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej (np. że teren leży na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią lub obowiązują dla niego ograniczenia wynikające z położenia w obszarze chronionym). Dzięki temu każdy zainteresowany na bieżąco będzie miał dostęp do informacji dla interesującej go nieruchomości w tym o wszelkich zakazach czy ograniczeniach wynikających z przepisów szczególnych. Kompleksowa informacja o nieruchomości dostępna z jednego poziomu zniweluje ryzyko pominięcia istotnego ograniczenia dotyczącego nieruchomości wynikającego z braku dostępu do informacji o tym ograniczeniu. Prowadzenie rejestru zgodnie ze standardami interoperacyjności gwarantować będzie możliwość współdziałania i wymiany danych z innymi systemami również tymi, które powstawać będą w przyszłości.

Załącznik nr 8

Kategorie inwestycji – przykłady, procedury

Legenda

- kolor biały – brak zmian/zmiana nieodczuwalna dla inwestora
- kolor zielony – zmiana pozytywna dla inwestora
- kolor niebieski – zmiana neutralna/negatywna dla inwestora

Kategoria 1

Inwestycje zaliczone do kategorii pierwszej nie wymagają od inwestora wszczęcia procedury administracyjnej i nie są reglamentowane przez przepisy Kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Należy zwrócić uwagę, że do kategorii pierwszej zaliczać się będą niektóre inwestycje, dla których obecnie obowiązująca ustawa wymaga dokonania zgłoszenia, a także takie do których niezbędne jest uzyskanie pozwolenia na budowę.

Tytułem przykładu warto wskazać przebudowę elementów niekonstrukcyjnych wewnętrznych budynku, która na gruncie ustawy Prawo budowlane wymaga poddania się procedurze, w wyniku której wydawane jest pozwolenia na budowę, natomiast Kodeks urbanistyczno-budowlany nie przewiduje obowiązków dla inwestora związanych z taką inwestycją.

Kategoria 2 – na przykładzie garażu o powierzchni 32 m^2

	Obowiązuje plan miejscowy.		**Brak planu miejscowego.**	
	Stan obecny (w trybie zgłoszenia budowy)	**Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)**	**Stan obecny (w trybie zgłoszenia budowy)**	**Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)**
Strony postępowania	inwestor	inwestor	inwestor	inwestor
Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji	1) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 2) w zależności od potrzeb należy załączyć odpowiednie szkice lub rysunki.	1) plan sytuacyjny, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.	1) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 2) w zależności od potrzeb należy załączyć odpowiednie szkice lub rysunki.	1) plan sytuacyjny, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.
Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomości	Nie	Tak	Nie	Tak
Wymagane opracowanie projektowe	Szkic lub rysunek	Plan sytuacyjny	Szkic lub rysunek	Plan sytuacyjny
Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego	Nie	Nie	Nie	Nie
Dopuszczalność lokalizacji inwestycji	Zgodnie z planem miejscowym	Zgodnie z planem miejscowym	decyzja WZ	Nie ma konieczności ustalenia dopuszczalności realizacji inwestycji przez organ
Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?	Nie	Nie	Nie	Nie
Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru przez inwestora?	Nie	Nie	Nie	Nie
Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji na obszarze bez planu miejscowego			wójt (burmistrz, prezydent miasta)	Nie ma konieczności rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji
Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji	30 dni (termin na wniesienie sprzeciwu)	Zgodnie z KPA (albo 14 dni w przypadku wniosku inwestora o milczące rozstrzygnięcie sprawy)	30 dni (termin na wniesienie sprzeciwu plus czas na wydanie decyzji WZ)	Zgodnie z KPA (albo 14 dni w przypadku wniosku inwestora o milczące rozstrzygnięcie sprawy)
Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji	starosta	starosta	starosta	starosta
Obowiązek udzielenia	Nie	Nie	Nie	Nie

zgody na użytkowanie				
Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych	Nie	Nie	Nie	Nie
Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych	-	-	-	-
Czy zgoda na użytkowanie jest wymagana?	Nie	Nie	Nie	Nie
Organ właściwy do wydania zgody na użytkowanie	-	-	-	-
Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie	-	-	-	-

Kategoria 3 – na przykładzie budynku jednorodzinnego do 200 m²

	Obowiązuje plan miejscowy.			**Brak planu miejscowego.**		
	Stan obecny (procedura pozwolenia na budowę)	**Obecny stan prawny (procedura zgłoszenia)**	**Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)**	**Stan obecny (procedura pozwolenia na budowę)**	**Obecny stan prawny (procedura zgłoszenia)**	**Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)**
Strony postępowania	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor	inwestor	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor	inwestor, gmina oraz właściciele i zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym
Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany (bez projektu technicznego), 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 3) decyzja WZ	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1)przedmiot inwestycji; 2) określenie granic terenu inwestycji, przedstawionych na mapie do celów projektowych, mapie zasadniczej albo mapie ewidencyjnej; 3)charakterystyka inwestycji; 4) koncepcja urbanistyczno-architektoniczną inwestycji . a na dalszym etapie procedury także: 5) projekt budowlany (bez projektu technicznego), 6) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne,
Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomoś	Nie	Nie	Tak	Nie	Nie	Tak

ci						
Wymagane opracowanie projektowe	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt urbanistyczno-architektoniczny	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt urbanistyczno-architektoniczny
Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie
Dopuszczalność lokalizacji inwestycji	Zgodnie z planem miejscowym.	Zgodnie z planem miejscowym.	Zgodnie z planem miejscowym.	decyzja WZ	decyzja WZ	Rozstrzygana na wniosek inwestora w toku postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej
Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru przez inwestora?	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie
Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji na obszarze bez planu miejscowego				wójt (burmistrz, prezydent miasta)	wójt (burmistrz, prezydent miasta)	starosta
Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji	Zgodnie z KPA	30 dni (na ewentualne wniesienie sprzeciwu)	Zgodnie z KPA (14 dni w przypadku wniosku inwestora o milczące rozstrzygnięcie sprawy)	Zgodnie z KPA (plus czas na wydanie decyzji WZ)	30 dni (na ewentualne wniesienie sprzeciwu)	Zgodnie z KPA
Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji	starosta	starosta	starosta	starosta	starosta	starosta
Obowiązek udzielenia zgody na użytkowanie	Tak (milcząca zgoda)	Tak (milcząca zgoda)	Tak (decyzja albo milcząca zgoda	Tak (milcząca zgoda)	Tak (milcząca zgoda)	Tak (decyzja albo milcząca zgoda)
Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego
Organ właściwy do wydania zgody na	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego

użytkowanie						
Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie	brak	brak	Fakultatywnie	brak	brak	Fakultatywnie
Czy zgoda na użytkowanie wymaga uzgodnienia z innymi organami?	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie	Nie

Kategoria 4 – na przykładzie budynku usługowego o powierzchni 500 m2

	Obowiązuje plan miejscowy.		**Brak planu miejscowego**	
	Stan obecny	**Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)**	**Stan obecny**	**Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)**
Strony postępowania	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor, gmina oraz właściciele i zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym
Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji	1) projektu budowlanego; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.	1) projektu budowlanego; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; 3) decyzja WZ	1)przedmiot inwestycji; 2) określenie granic terenu inwestycji, przedstawionych na mapie do celów projektowych, mapie zasadniczej albo mapie ewidencyjnej; 3)charakterystyka inwestycji; 4) koncepcja urbanistyczno-architektoniczną inwestycji . a na dalszym etapie procedury także: 5) projekt budowlany, 6) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne,
Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomości	Nie	Tak	Nie	Tak
Wymagane opracowanie projektowe	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt budowlany
Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego	Tak	Tak	Tak	Tak
Dopuszczalność lokalizacji inwestycji	Zgodnie z planem miejscowym	Zgodnie z planem miejscowym.	decyzja WZ	Rozstrzygana na wniosek inwestora w toku postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej
Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?	Tak	Tak	Tak	Tak
Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru przez inwestora?	Nie	Nie	Nie	Nie
Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności			wójt (burmistrz, prezydent miasta)	starosta

inwestycji na obszarze bez planu miejscowego				
Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji	Zgodnie z KPA	Zgodnie z KPA (albo 28 dni w przypadku wniosku inwestora o milczące rozstrzygnięcie sprawy)	Zgodnie z KPA (plus czas na wydanie decyzji WZ)	Zgodnie z KPA
Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji	starosta	starosta	starosta	starosta
Obowiązek udzielenia zgody na użytkowanie	Tak	Tak	Tak	Tak
Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych	Tak	Tak	Tak	Tak
Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego
Organ właściwy do wydania zgody na użytkowanie	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego
Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie	obowiązkowo	obowiązkowo	obowiązkowo	obowiązkowo
Czy zgoda na użytkowanie wymaga uzgodnienia z innymi organami?	Nie (Dla niektórych rodzajów inwestycji wymagane jest uzgodnienie z organem straży pożarnej i sanepidu)	Nie (Dla niektórych rodzajów inwestycji wymagane jest uzgodnienie z organem straży pożarnej i sanepidu)	Nie (Dla niektórych rodzajów inwestycji wymagane jest uzgodnienie z organem straży pożarnej i sanepidu)	Nie (Dla niektórych rodzajów inwestycji wymagane jest uzgodnienie z organem straży pożarnej i sanepidu)
Termin na wyrażenie sprzeciwu/odmowę wyrażenia zgody na użytkowanie obiektu przez organy, z którymi dokonywano uzgodnienia	14 dni	14 dni	14 dni	14 dni

Kategoria 5 – na przykładzie 6-o piętrowego budynku wielorodzinnego

	Obowiązuje plan miejscowy		**Brak planu miejscowego.**	
	Stan obecny	**Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)**	**Stan obecny**	**Stan projektowany (zgodni Kodeksem)**
Strony postępowania	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor, gmina oraz właścic zarządcy nieruchomości położonych w obszarze analizowanym
Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.	Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor musi uzyskać decyzję WZ. 1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;	1)przedmiot inwestycji; 2) określenie granic terenu inwestycji, przedstawionych mapie do celów projektowyc mapie zasadniczej albo mapi ewidencyjnej; 3)charakterystyka inwestycji 4) koncepcja urbanistyczno-architektoniczną inwestycji . Na dalszym etapie procedury 5) projekt budowlany, 6) oświadczenie o posiadany prawie do dysponowania tere na cele inwestycyjne.
Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na	Nie	Tak	Nie	Tak

realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomości				
Wymagane opracowanie projektowe	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt budowlany	Projekt budowlany
Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego	Tak	Tak	Tak	Tak
Dopuszczalność lokalizacji inwestycji	Zgodnie z planem miejscowym.	Zgodnie z planem miejscowym	decyzja WZ	Rozstrzygana na wniosek inwestora w toku postępowania w sprawie zgody inwestycyjnej
Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?	Tak	Tak	Tak	Tak
Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru przez inwestora?	Tak	Tak	Tak	Tak
Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji na obszarze bez planu miejscowego			wójt (burmistrz, prezydent miasta)	starosta
Forma udzielenia zgody inwestycyjnej	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna
Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji	Zgodnie z KPA	Zgodnie z KPA	Zgodnie z KPA (plus czas na wydanie decyzji WZ)	Zgodnie z KPA
Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji	starosta	starosta	starosta	starosta
Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych	Tak	Tak	Tak	Tak
Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego
Obowiązek udzielenia zgody na użytkowanie	Tak	Tak	Tak	Tak
Organ właściwy do wydania zgody na użytkowanie	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Okręgowy inspektor nadzoru inwestycyjnego
Forma wydania zgody na użytkowanie	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna
Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie	obowiązkowo	obowiązkowo	obowiązkowo	obowiązkowo
Termin przeprowadzenia obowiązkowej kontroli	21 dni	14 dni	21 dni	14 dni
Czy zgoda na użytkowanie wymaga uzgodnienia z innymi organami?	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)

Termin na wyrażenie sprzeciwu/odmowę wyrażenia zgody na użytkowanie obiektu przez organy, z którymi dokonywano uzgodnienia	14 dni	14 dni	14 dni	14 dni
Termin wydania zgody na użytkowanie	Kpa	Kpa	Kpa	Kpa

Kategoria 6 – na przykładzie wielkopowierzchniowego obiektu handlowego

	Obowiązuje plan miejscowy		**Brak planu miejscowego**	
	Stan obecny	**Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)**	**Stan obecny**	**Stan projektowany (zgodnie z Kodeksem)**
Strony postępowania	inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu	inwestor	REALIZACJA INWESTYCJI MOŻE NASTĄPIĆ TYLKO NA OBSZARZEM, NA KTÓRYM OBOWIĄZUJE PLAN MIEJSCOWY	
Zawartość wniosku o wydanie zgody na realizację inwestycji	1) projekt budowlany; 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.	1) projekt budowlany, 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania terenem na cele inwestycyjne.		
Możliwość objęcia wnioskiem o pozwolenie na realizację inwestycji kwestii podziału nieruchomości	Nie	Tak		
Wymagane opracowanie projektowe	Projekt budowlany	Projekt budowlany		
Obowiązek sprawdzenia projektu przez projektanta sprawdzającego	Tak	Tak		
Dopuszczalność lokalizacji inwestycji	Zgodnie z planem miejscowym	Zgodnie z planem miejscowym		
Czy inwestycja wymaga ustanowienia kierownika budowy?	Tak	Tak		
Czy inwestycja wymaga ustanowienia inspektora nadzoru przez inwestora?	Tak	Tak		
Organ właściwy do rozstrzygnięcia o dopuszczalności inwestycji na obszarze bez planu miejscowego				
Forma udzielenia zgody inwestycyjnej	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna		

Termin na wydanie zgody organu na realizację inwestycji	Zgodnie z KPA	Zgodnie z KPA		
Organ właściwy do wydania zgody na realizację inwestycji	starosta	wojewoda		
Zawiadomienie o zamiarze wykonywania robót budowlanych	Tak	Tak		
Organ właściwy do zawiadomienia o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Wojewódzki inspektor nadzoru inwestycyjnego		
Obowiązek udzielenia zgody na użytkowanie	Tak	Tak		
Organ właściwy do wydania zgody na użytkowanie	Powiatowy inspektor nadzoru budowlanego	Wojewódzki inspektor nadzoru inwestycyjnego		
Forma wydania zgody na użytkowanie	Decyzja administracyjna	Decyzja administracyjna		
Kontrola organu nadzoru przed zgodą na użytkowanie	obowiązkowo	obowiązkowo		
Termin przeprowadzenia obowiązkowej kontroli.	21 dni	14 dni		
Czy zgoda na użytkowanie wymaga uzgodnienia z innymi organami?	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)	Tak (z Państwową Strażą Pożarną i Państwową Inspekcją Pracy)		
Termin na wyrażenie sprzeciwu/odmowę wyrażenia zgody na użytkowanie obiektu przez organy, z którymi dokonywano uzgodnienia	14 dni	21 dni		
Termin wydania zgody na użytkowanie	Kpa	Kpa		

Załącznik nr 9

Wpływ Kodeksu na czas trwania inwestycji i liczbę procedur – przykłady

Zmianę obciążeń regulacyjnych dla inwestycji kl. II oceniono na przykładzie sieci dystrybucyjnych. Oszacowanie czasu realizacji inwestycji w tym zakresie zostało oparte o dane uzyskane od PSE S.A. dotyczące czasu trwania poszczególnych faz procesu inwestycyjno-budowlanego dla realizacji linii elektroenergetycznych 400kV, przy czym ze względu na mniejszą skalę inwestycji linii 220kV i 110kV, przyjęto czas krótszy o 20%.

W oparciu o powyższe założenie czasochłonność procesu poprzedzającego realizację inwestycji przedstawia się następująco:

	Etap procesu inwestycyjno-budowlanego	Stan obecny		Stan według przepisów Kodeksu	
		Czas realizacji etapu (mies.)	Komentarz	Czas realizacji etapu (mies.)	Komentarz
1	Raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko	11-16	Raport obligatoryjnie sporządza się dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (m.in. dla linii elektroenergetycznych, o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 220 kV, o długości nie mniejszej niż 15 km).	11-16	Raport obligatoryjnie sporządza się dla przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (m.in. dla linii elektroenergetycznych, o napięciu znamionowym nie mniejszym niż 220 kV, o długości nie mniejszej niż 15 km).
2	Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach	3-12	W przypadku, gdy decyzja dotyczy obszaru objętego planem miejscowym, wydaje się ją dopiero po zakończeniu etapu 4, z uwagi na wymóg zgodności przedsięwzięcia z planem miejscowym.	1) 12 2) 9-12	1) uzyskanie decyzji środowiskowo-lokalizacyjnej (W tym uzyskanie uzgodnień z organami – 60 dni dla ICP kl. II) lub 2) (w przypadku braku planu miejscowego lub braku inwestycji w planie miejscowym) sporządzenie planu miejscowego ze zintegrowaną oceną oddziaływania na środowisko
3	Decyzja o ustaleniu lokalizacji ICP	2-8	Dla dużej inwestycji przesyłowej zakłada się, że w każdym przypadku przebieg inwestycji wymaga zarówno uzyskania decyzji LICP (obszary bez planu miejscowego) jak i zmian w planach miejscowych.		
4	Pozyskanie prawa do nieruchomości	19-38	Pozyskanie tytułu prawnego następuje zarówno w formie konsensualnej (zawieranie umów o ustanowienie służebności przesyłu) jak i w formie administracyjno-prawnej, poprzez wydanie decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.	-	Następuje na etapie zgody inwestycyjnej, w decyzji zintegrowanej
5	Projekt budowlany	5-10	Opracowanie projektu budowlanego.	5-10	Opracowanie projektu budowlanego.
6	Pozwolenie na budowę	2-5	Do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę wymagane jest dysponowanie prawami do nieruchomości na cele budowlane – inwestor składa w tym zakresie oświadczenie.	3-6	Uzyskanie decyzji zintegrowanej obejmującej kwestie podziału nieruchomości i wywłaszczeń, uprawniającej do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz jest równoważna z udzieleniem zgody inwestycyjnej.
	SUMA	42-89 (3,5-7,5 roku)	Liczba procedur administracyjnych: 3	22-44 (2,5-4 lata)	Liczba procedur administracyjnych: 2

Jak wynika z powyższej analizy, przeprowadzonej na przykładzie inwestycji polegającej na budowie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia stanowiącej ICP klasy II, rozwiązania zaproponowane w Kodeksie przyczynią się do zmniejszenia ilości procedur i skrócenia czasu postępowania poprzedzającego realizację tego rodzaju inwestycji o ok. 40 %.

2. Zmianę obciążeń regulacyjnych dla inwestycji kl. III oceniono na przykładzie przedszkola (o powierzchni ok. 500 m^2). Proces inwestycyjno-budowlany dla realizacji inwestycji w zakresie ustalenia lokalizacji i udzielenia zgody inwestycyjnej na terenie nieobjętym planem miejscowym będzie przedstawiał się następująco:

	Etap procesu inwestycyjno-budowlanego	Stan obecny		Stan według przepisów Kodeksu	
		Czas realizacji etapu (mies.)	Komentarz	Czas realizacji etapu (mies.)	Komentarz

1	Decyzja o ustaleniu lokalizacji ICP	2-5	termin na wydanie decyzji – 65 dni, przy czym do ww. terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu	1) 6-9 2) 12	Lokalizacja ICP klasy III, stanowiących inwestycje nieliniowe następuje wyłącznie na podstawie planu miejscowego: 1) uproszczonego - na obszarze zurbanizowanym, 2) w postępowaniu zwyczajnym – na pozostałych obszarach, z możliwością ograniczenia obszaru objętego planem wyłącznie do terenu planowanej inwestycji
2	Pozyskanie prawa do nieruchomości	0-24	Inwestycja może nie wymagać pozyskania prawa do nieruchomości, ew. pozyskanie tytułu prawnego może nastąpić w formie konsensualnej (przy wyrażeniu zgody na nabycie prawa do nieruchomości w drodze uchwały rady gminy) jak i w formie administracyjno-prawnej (wywłaszczenie)	-	Następuje na etapie zgody inwestycyjnej, w decyzji zintegrowanej
3	Projekt budowlany	6-10	Opracowanie projektu budowlanego (wraz z udzieleniem zamówienia publicznego)	6-10	Opracowanie projektu budowlanego (wraz z udzieleniem zamówienia publicznego)
4	Pozwolenie na budowę	2-5	Do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę wymagane jest dysponowanie prawami do nieruchomości na cele budowlane – inwestor składa w tym zakresie oświadczenie.	3-6	Uzyskanie decyzji zintegrowanej obejmującej kwestie podziału nieruchomości i wywłaszczeń, uprawniającej do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz jest równoważna z udzieleniem zgody inwestycyjnej.
	SUMA	10-44 (0,8-3,6 roku)	Liczba procedur administracyjnych: 3	15-28 (1,25-2,3 roku)	Liczba procedur administracyjnych: 1 + procedura planistyczna

Jak wynika z powyższej analizy, przeprowadzonej na przykładzie inwestycji polegającej na budowie przedszkola stanowiącej ICP klasy III, rozwiązania zaproponowane w Kodeksie przyczynią się do zmniejszenia ilości procedur. Czas postępowania poprzedzającego realizację tego rodzaju inwestycji nie ulegnie znaczącemu skróceniu. Natomiast w przypadku istnienia dla danego terenu planu miejscowego przewidującego realizację przedszkola czas realizacji opisanego wyżej procesu będzie wynosił odpowiednio: 8-39 miesięcy obecnie i 9-16 miesięcy na podstawie przepisów Kodeksu.