

# USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Komentarz

redakcja naukowa  
**Marek Wierzbowski, Alicja Plucińska-Filipowicz**

Kamil Buliński, Arkadiusz Despot-Młodanowicz

Tomasz Filipowicz, Artur Kosicki

Alicja Plucińska-Filipowicz, Mariusz Rypina

Mirosław Wincenciak

---

KOMENTARZE

3. WYDANIE

# USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Komentarz

redakcja naukowa  
**Marek Wierzbowski, Alicja Plucińska-Filipowicz**

Kamil Buliński, Arkadiusz Despot-Mładanowicz  
Tomasz Filipowicz, Artur Kosicki  
Alicja Plucińska-Filipowicz, Mariusz Rypina  
Mirosław Wincenciak

**KOMENTARZE**

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

**3. WYDANIE**

Stan prawny na 14 marca 2018 r.

Wydawca  
*Izabella Małecka*

Redaktor prowadzący  
*Joanna Tchorek*

Opracowanie redakcyjne  
*Michał Dymiński*

Łamanie  
*Wolters Kluwer Polska*

Poszczególne artykuły komentarza opracowali:

Kamil Buliński – art. 38–45, 49a–49g

Arkadiusz Despot-Mładanowicz – art. 50–67

Tomasz Filipowicz – art. 9–13

Alicja Plucińska-Filipowicz – art. 5–8, 83–89

Mariusz Rypina – art. 46–49

Miroslaw Wincenciak – art. 28–35

Alicja Plucińska-Filipowicz, Tomasz Filipowicz – art. 1–4

Alicja Plucińska-Filipowicz, Tomasz Filipowicz, Artur Kosicki – art. 36, 37

Alicja Plucińska-Filipowicz, Artur Kosicki – art. 14–27, 37a–37q, 68–82

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawolubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by  
Wolters Kluwer Polska SA, 2018

ISBN 978-83-8124-567-8

3. wydanie

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów .....	11
Wstęp do I i II wydania .....	15
Wstęp do wydania III .....	17
<b>USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .....</b>	<b>19</b>
<b>Rozdział 1. Przepisy ogólne .....</b>	<b>21</b>
Art. 1.    [Zakres ustawy] .....	21
Art. 2.    [Objaśnienia pojęć] .....	52
Art. 3.    [Zadania własne] .....	75
Art. 4.    [Miejscowy plan zagospodarowania] .....	92
Art. 5.    [Warunki wymagane dla projektowania] .....	125
Art. 6.    [Sposób wykonywania prawa własności] .....	129
Art. 7.    [Niedopuszczalność zaskarżenia do sądu administracyjnego] .....	142
Art. 8.    [Organy doradcze] .....	145
<b>Rozdział 2. Planowanie przestrzenne w gminie .....</b>	<b>153</b>
Art. 9.    [Sporządzanie studium] .....	153
Art. 10.   [Wymagany zakres studium] .....	170
Art. 11.   [Kolejne etapy działań] .....	198
Art. 12.   [Ocena zgodności studium z przepisami prawa] .....	211
Art. 13.   [Podmioty obciążone kosztami sporządzenia studium] .....	220
Art. 14.   [Plan miejscowy] .....	223
Art. 15.   [Zakres planu miejscowego] .....	250

Art. 16.	[Wymagany zakres i skala projektu planu] .....	317
Art. 17.	[Postępowanie planistyczne] .....	322
Art. 18.	[Uwagi do projektu planu] .....	349
Art. 19.	[Ponowienie czynności] .....	353
Art. 20.	[Uchwalenie planu miejscowego] .....	357
Art. 21.	[Podmioty obciążone kosztami sporządzenia planu] .....	371
Art. 22.	[Scalanie i podział nieruchomości] .....	376
Art. 23.	[Organy obowiązane do współpracy] .....	378
Art. 24.	[Uzgadnianie projektu planu lub studium] .....	380
Art. 25.	[Terminy uzgodnień] .....	386
Art. 26.	[Organ ponoszący koszty zmian projektu studium lub planu] .....	391
Art. 27.	[Tryb zmiany studium lub planu] .....	394
Art. 28.	[Przesłanki i konsekwencje prawne nieważności uchwały] .....	425
Art. 29.	[Termin wejścia w życie uchwały] .....	435
Art. 30.	[Wypisy i wyrisy] .....	438
Art. 31.	[Rejestr planów] .....	440
Art. 32.	[Ocena aktualności uchwał planistycznych] .....	441
Art. 33.	[Obowiązek zmiany uchwał planistycznych w związku ze zmianą ustawy] .....	443
Art. 34.	[Skutki wejścia w życie planu] .....	443
Art. 35.	[Prawo do wykorzystania terenu objętego planem w sposób dotychczasowy] .....	446
Art. 36.	[Roszczenia i obciążenia finansowe] .....	447
Art. 37.	[Roszczenia i obciążenia finansowe – ciąg dalszy] .....	464
Art. 37a.	[Uchwała rady gminy w sprawie zasad i warunków sytuowania] .....	485
Art. 37b.	[Uchwała w sprawie przygotowania projektu] .....	490
Art. 37c.	[Wyłączenie informacji] .....	496
Art. 37d.	[Kara pieniężna] .....	498
Art. 37e.	[Odesłanie] .....	503
Art. 37f.	[Miejscowy plan rewitalizacji] .....	503
Art. 37g.	[Wyłączenie z obszaru rewitalizacji] .....	505
Art. 37h.	[Odszkodowanie] .....	508
Art. 37i.	[Warunki dla inwestycji głównej] .....	510
Art. 37j.	[Komitet rewitalizacji] .....	513

---

Art. 37k.	[Wyłączenie zastosowania art. 152 p.p.s.a.] .....	516	
Art. 37l.	[Gminny program rewitalizacji] .....	516	
Art. 37m.	[Upoważnienie ustawowe] .....	519	
Art. 37n.	[Odesłanie] .....	520	
<b>Rozdział 2a. Planowanie przestrzenne na obszarze metropolitalnym</b> .....			522
Art. 37o.	[Studium metropolitalne] .....	522	
Art. 37p.	[Zmiana studium metropolitalnego] .....	528	
Art. 37q.	[Odesłanie] .....	529	
<b>Rozdział 3. Planowanie przestrzenne w województwie</b> .....			530
Art. 38.	[Kompetencje organów samorządu województwa] .....	530	
Art. 38a.	[Audyt krajobrazowy] .....	533	
Art. 38b.	[Procedura] .....	538	
Art. 39.	[Sporządzanie planu] .....	541	
Art. 39a.	[Spójność z aktualizacją strategii rozwoju województwa] .....	555	
Art. 40.	[Upoważnienie do określenia zakresu planu] .....	555	
Art. 41.	[Kompetencje marszałka województwa] .....	556	
Art. 42.	[Kompetencje sejmiku województwa] .....	561	
Art. 43.	[Koszty sporządzenia planu] .....	563	
Art. 44.	[Wprowadzenie ustaleń planu zagospodarowania województwa do planu miejscowego] .....	564	
Art. 45.	[Okresowa ocena planu zagospodarowania przestrzennego województwa] .....	566	
<b>Rozdział 4. Planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym</b> .....			569
Art. 46.	[Zadania ministra] .....	569	
Art. 46a.	[Koordynacja współpracy transgranicznej i przygranicznej] .....	572	
Art. 47.	[Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju] .....	574	
Art. 47a.	(uchylony). .....	586	
Art. 48.	[Programy rządowe] .....	586	
Art. 49.	[Rejestr programów] .....	590	
<b>Rozdział 4a. Obszary funkcjonalne</b> .....			593
Art. 49a.	[Rodzaje obszarów funkcjonalnych] .....	593	

---

Art. 49b.	[Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym] .....	595	
Art. 49c.	[Sposób określania obszarów funkcjonalnych] .....	598	
Art. 49d.	[Kompetencje samorządu województwa; delegacja dla ministra] .....	599	
Art. 49e.	[Kompetencja samorządu gminnego] .....	601	
Art. 49f.	[Obowiązek konsultacji z jednostkami samorządu terytorialnego] .....	601	
Art. 49g.	[Obszar funkcjonalny] .....	602	
<b>Rozdział 5. Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji .....</b>			<b>604</b>
Art. 50.	[Lokalizacja inwestycji celu publicznego] .....	604	
Art. 51.	[Właściwe organy] .....	616	
Art. 52.	[Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego] .....	623	
Art. 53.	[Postępowanie w sprawie wydania decyzji] .....	630	
Art. 54.	[Elementy decyzji] .....	650	
Art. 55.	[Skutki prawne decyzji] .....	659	
Art. 56.	[Związany charakter decyzji] .....	660	
Art. 57.	[Rejestry wydanych decyzji] .....	661	
Art. 58.	[Zawieszenie postępowania] .....	662	
Art. 59.	[Decyzja o warunkach zabudowy] .....	666	
Art. 60.	[Organy] .....	672	
Art. 61.	[Warunki wydania decyzji] .....	676	
Art. 62.	[Zawieszenie postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy] .....	716	
Art. 63.	[Skutki prawne decyzji] .....	724	
Art. 64.	[Odpowiednie stosowanie przepisów] .....	728	
Art. 65.	[Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji] .....	730	
Art. 66.	[Przesyłanie odpisów decyzji] .....	733	
Art. 67.	[Rejestry decyzji] .....	734	
<b>Rozdział 6. Zmiany w przepisach obowiązujących .....</b>			<b>736</b>
Art. 68–82. (pominięte). .....			736
<b>Rozdział 7. Przepisy przejściowe i końcowe .....</b>			<b>739</b>
Art. 83.	[Objaśnienie pojęcia] .....	739	
Art. 84.	[Odesłanie do ustawy] .....	740	

Art. 85.	[Sprawy w toku] .....	740
Art. 86.	[Warunki zabudowy na podstawie planów sprzed stycznia 1995 r.] .....	745
Art. 87.	[Termin obowiązywania planów i studiów] .....	747
Art. 88.	[Derogacja] .....	752
Art. 89.	[Wejście w życie] .....	754
<b>Skorowidz</b>	.....	755
<b>O Autorach</b>	.....	769





# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2017 r. poz. 459 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. poz. 483 ze sprost. i z zm.)
- p.g.g. – ustawa z 9.06.2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.)
- p.g.k. – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2017 r. poz. 2101 ze zm.)
- p.o.ś. – ustawa z 27.04.2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2017 r. poz. 519 ze zm.)
- p.p.s.a. – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2017 r. poz. 1369 ze zm.)
- pr. bud. – ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.)
- p.w. – ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. poz. 1566 ze zm.)

u.g.n.	–	ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 121 ze zm.)
u.o.g.r.l.	–	ustawa z 3.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.)
u.p.z.p.	–	ustawa z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)
u.s.g.	–	ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875 ze zm.)
u.s.p.	–	ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1868 ze zm.)
u.s.w.	–	ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2017 r. poz. 2096 ze zm.)
ustawa o rewitalizacji	–	ustawa z 9.10.2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2017 r. poz. 1023 ze zm.)
ustawa metropolitalna	–	ustawa z 9.10.2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz.U. poz. 1890), uchylona ustawą z 9.03.2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim (Dz.U. poz. 730)
u.z.i.e	–	ustawa z 5.09.2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1579)

## Publikatory i czasopisma

CBOSA	–	Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych ( <a href="http://orzeczenia.nsa.gov.pl">http://orzeczenia.nsa.gov.pl</a> )
LEX	–	System informacji prawnej wydawnictwa Wolters Kluwer
ONSA	–	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSAiWSA	–	Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i wojewódzkich sądów administracyjnych
OSNC –	–	Orzecznictwo Sądów Polskich. Izba Cywilna
OSP	–	Orzecznictwo Sądów Polskich

OTK-A	–	Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego; zbiór urzędowy, Seria A
PiP	–	Państwo i Prawo
PiŚ	–	Prawo i Środowisko
RPEiS	–	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
Prz. Sejm.	–	Przegląd Sejmowy
Sam. Teryt.	–	Samorząd Terytorialny
ZNSA	–	Zeszyty Naukowe Sądownictwa Administracyjnego

## Inne

KPZK	–	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju
KPZK 2030	–	Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030
NSA	–	Naczelnny Sąd Administracyjny
SA	–	sąd apelacyjny
SN	–	Sąd Najwyższy
SO	–	sąd okręgowy
TK	–	Trybunał Konstytucyjny
WSA	–	wojewódzki sąd administracyjny

**Uwaga:** artykuły bez bliższego oznaczenia są artykułami ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)



## WSTĘP DO I I II WYDANIA

Przystępując do sporządzenia komentarza do ustawy z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Redaktorzy Naukowi – prof. Marek Wierzbowski i sędzia NSA Alicja Plucińska-Filipowicz – oraz Autorzy komentarza – pracownicy naukowcy o najwyższych kwalifikacjach, sędziowie sądów administracyjnych NSA i WSA, wykładowcy uniwersyteccy, wybitni specjaliści i prawnicy praktycy – zdecydowali się podjąć opracowania tego dzieła ze świadomością, iż na rynku wydawniczym funkcjonuje już kilka pozycji poruszających tę tematykę. Praktyka zawodowa członków zespołu, a zwłaszcza nabyte doświadczenia, w sposób jednoznaczny wskazują bowiem na to, że zarówno pracownicy administracji publicznej, jak i prywatni inwestorzy, a także obsługujące te podmioty kancelarie prawne mają poważne problemy z odnalezieniem w dostępnych publikacjach wyczerpujących odpowiedzi na kluczowe problemy związane ze stosowaniem przepisów komentowanej ustawy.

Celem Autorów poszczególnych części komentarza było przede wszystkim zaprezentowanie odbiorcom racjonalnie i logicznie skonstruowanego opracowania, które obejmuje takie aspekty zagadnień, które znajdują się w obszarze zainteresowań Czytelników. Niezwykle istotne dla przedstawicieli nauki, którzy zaangażowali się w pracę nad niniejszym komentarzem, było omówienie poglądów doktryny i orzecznictwa od historycznych, najczęściej cytowanych, po te najnowsze – oceniane przez Autorów jako szczególnie nowatorskie, istotne w swoim wydzwiku i mogące wiele wnieść dla ukierunkowania linii orzecznictwa sądów ad-

ministracyjnych na kolejne lata. Przedstawione w komentarzu założenia teoretyczne uzupełniają wyjaśnienia problemowych kwestii, które – jak wynika z dzielących się swoimi doświadczeniami na łamach komentarza prawników – często pojawiają się w toku stosowania komentowanej ustawy w praktyce. To swoiste kompendium wiedzy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w założeniu Autorów ma być najbardziej kompletnym z dostępnych w obecnej chwili na rynku wydawniczym dzieł o tej tematyce.

O tym, czy Autorzy sprościli postawionym sobie zadaniom, zadecydują Czytelnicy.

Niniejsze dzieło jest kontynuacją dobrze przyjętego przez Czytelników komentarza do ustawy – Prawo budowlane, nad którym pracował ten sam zespół specjalistów. Nie oznacza to zaprzestania starań nad przybliżeniem Czytelnikom zagadnień z zakresu szeroko pojętego procesu budowlanego, planowania i zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na wzrastające zainteresowanie tą tematyką i wciąż szeroki wachlarz zagadnień nadal wymagających szerszego omówienia Redaktorzy Naukowi oraz zespół Autorów niniejszego komentarza pragną poinformować, że rozpoczęli prace nad kolejnymi publikacjami – tym razem poświęconymi omówieniu poszczególnych instytucji występujących w procesie inwestycji budowlanych oraz przedstawieniu wybranych, konkretnych spraw budowlanych. Oddając w ręce Czytelników niniejszy komentarz, Redaktorzy naukowi i Autorzy wyrażają nadzieję, że literatura ta przyczyni się nie tylko do pogłębiania wiedzy na temat procesów inwestycyjnych, lecz również w znaczącym stopniu wpłynie na ułatwienie i poprawę ich przebiegu w praktyce.

## WSTĘP DO WYDANIA III

Po wprowadzeniu na rynek wydawniczy II wydania Komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaszło wiele istotnych zmian komentowanych przepisów. Zmiany te wynikają zasadniczo z wejścia w życie ustawy z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. poz. 1566 ze zm.), ustawy z 9.03.2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim (Dz.U. poz. 730) oraz ustawy z 5.09.2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz.U. z 2016 r. poz. 1579).

W okresie pomiędzy II i III wydaniem komentarza pojawiło się wiele istotnych orzeczeń, w tym orzeczeń Naczelnego Sądu Administracyjnego i Trybunału Konstytucyjnego, oraz glos i innych publikacji mających istotne znaczenie dla stosowania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmieniony stan prawny, jak też potrzeba uwzględnienia aktualnego orzecznictwa spowodowały, że konieczne stało się wydanie kolejnej edycji komentarza. Zespół przygotowujący nowe wydanie publikacji dokładał starań, aby Czytelnicy uzyskali możliwie jak najpełniejszą wiedzę o komentowanym akcie prawnym w obecnym kształcie.

Zagadnienia regulacji planowania przestrzennego oraz ściśle z nimi związanego Prawa budowlanego, a także przepisów odrębnych ustaw dotyczących tej problematyki stały się obiektem zwiększonego zaintere-



sowania społecznego – pojawiły się silnie artykułowane oczekiwania dotyczące odbiurokratyzowania procesu budowlanego, poprawy ładu przestrzennego itd. Efektem tego zainteresowania są nowelizacje obowiązujących przepisów. Zespół autorski przewiduje przystąpienie do dalszych aktualizacji komentarza oraz ewentualne przygotowanie komentarza do projektowanej ustawy dotyczącej rozwoju mieszkalnictwa.

Niezależnie od opracowania zaktualizowanego Komentarza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pracujący nad nim zespół przygotował w ramach Wydawnictwa Wolters Kluwer opracowanie dotyczące istotnych instytucji z dziedziny prawa inwestycji budowlanych – Proces inwestycji budowlanych (Prawo budowlane oraz planowanie i zagospodarowanie przestrzenne) – wybrane instytucje.

W końcowym stadium opracowywania jest III wersja Komentarza do Prawa budowlanego.

Zespół autorsko-redakcyjny niniejszego komentarza w ubiegłym roku wydał obszernie opracowanie obejmujące zagadnienia z zakresu ochrony środowiska w kontekście realizacji inwestycji budowlanych, tj. Komentarz pod redakcją dra Tomasza Filipowicza, sędzi Alicji Plucińskiej-Filipowicz i prof. Marka Wierzbowskiego do ustawy z 3.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.).

# USTAWA

z dnia 27 marca 2003 r.

## **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

(tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073; zm.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1566)



# ROZDZIAŁ 1

## Przepisy ogólne

Tytuł komentowanej ustawy we właściwy sposób określa jej przedmiot. Do przedmiotu ustawy należy bowiem planowanie przestrzenne i zagospodarowanie przestrzenne. Zarówno zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego, jak i z zagospodarowania przestrzennego należą do dziedziny administracyjnego prawa materialnego.

### Art. 1. [Zakres ustawy]

#### 1. Ustawa określa:

- 1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej,
- 2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy

– przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

#### 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
  - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
  - 7) prawo własności;
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 9) potrzeby interesu publicznego;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
  - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
  - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
  - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
  - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
    - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
    - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
1. Do prawa administracyjnego zalicza się nie tylko normy materialno-prawne, lecz także normy formalne (proceduralne). Przepis art. 1 ust. 1 określa, jak to wskazuje się w ust. 1 pkt 1, zasady kształtowania polityki przestrzennej, przy czym politykę tę, stosownie do treści tego przepisu, kształtują jednostki samorządu terytorialnego oraz organy administracji rządowej. Jest to podstawowy zakres zagadnień, które reguluje komentowana ustawa. Nie oznacza to jednak, że jest to pełny zakres danej problematyki. Regulacje dotyczące zarówno planowania, jak i zagospoda-

W komentarzu szczegółowo omówiono przepisy regulujące zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej. Zaprezentowano także zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy.

Interpretacje poszczególnych przepisów zostały oparte na orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, wojewódzkich sądów administracyjnych i Sądu Najwyższego, z powołaniem najistotniejszych poglądów doktryny. Zwrócono także uwagę na wymagania towarzyszące procesom planistycznym z zakresu innych dziedzin prawa.

Autorzy uwzględnili wszystkie zmiany komentowanej ustawy wynikające m.in. z wejścia w życie ustaw:

- z 20.07.2017 r. – Prawo wodne, które weszło w życie 1.01.2018 r., i na mocy którego wprowadzono nowe zasady planowania w gospodarowaniu wodami, w tym zabudowy na obszarach zagrożenia powodzią;
- z 9.03.2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim, na mocy której uwzględniono potrzebę utworzenia związku metropolitalnego na obszarze Górnego Śląska;
- z 5.09.2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej, zmieniającej przepisy dotyczące możliwości wniesienia uwag do projektu planu miejscowego również za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej z użyciem kwalifikowanego podpisu elektronicznego albo podpisu potwierdzonego profilem zaufanym ePUAP;
- z 20.05.2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, zmieniającej przepisy dotyczące możliwości uwzględnienia w planie miejscowym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych (wiatrowych).

Publikacja przeznaczona jest dla pracowników samorządowych na co dzień zajmujących się planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, a także przedsiębiorców, którzy znajdą w niej cenne wskazówki m.in. w zakresie skutecznego ubiegania się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, również w przypadku ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego. Ponadto będzie pomocna urbanistom, geodetom, prawnikom praktykom i studentom wydziałów prawa i kierunków technicznych.



#### ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

