

Warszawa, 21 listopada 2023 r.

Wpływ nowelizacji Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na sytuację lasów

Nowelizacja Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm., dalej: „**Ustawa planistyczna**”) oraz niektórych innych ustaw¹ (dalej: „**Ustawa zmieniająca**”), która weszła w życie w zasadniczej części we wrześniu 2023 r., wprowadziła daleko idące zmiany w systemie gospodarowania przestrzenią w Polsce.

Zmiany mają znaczenie w szczególności dla planowania zabudowy, gdzie postanowiono o eliminacji studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które docelowo zostaną zastąpione planami ogólnymi, czy też o eliminacji większości przypadków, w których możliwe było wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Wprowadzono jednocześnie nową instytucję, jaką jest plan rozwoju gminy, a także zintegrowane plany inwestycyjne, a ponadto nowelizacja zmienia w pewnym zakresie sposób obowiązywania planów miejscowych. Zaostrzono także zasady dopuszczalnych zmian przeznaczenia gruntów rolnych, które położone są w pobliżu obszarów gęściej zabudowanych.

W odniesieniu do lasów ustawa nie wprowadza daleko idących zmian - w zasadzie są one wręcz kosmetyczne. Ustawa o lasach² została w pewnym zakresie znówelizowana, jednak są to zmiany kosmetyczne. Większe znaczenie, choć nie tyle dla lasów, co gruntów rolnych, a więc pośrednio dla ochrony krajobrazu, ma nowelizacja ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych³ (dalej: „**Ustawa rolna**”), którą z jednej strony tymczasowo znacząco ograniczono możliwość przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne (tzw. odralniania) bez zgody właściwego ministra na obszarach, dla których nie uchwalono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 7 nowelizowanej ustawy) – jednak z drugiej strony, jeśli gmina na danym obszarze ustanowi w planie zagospodarowania obszar uzupełniania zabudowy, odrolnienie będzie możliwe nie tylko bez zgody ministra, ale także bez spełnienia jakichkolwiek dodatkowych warunków.

Podobna sytuacja ma miejsce również w przypadku pozostałych ustaw nowelizowanych przez Ustawę zmieniającą – o ile niekiedy zmiany wspominają o kwestiach ochrony przyrody lub zieleni, to nie dotyczą wprost lasów, a najczęściej nie wprowadzają istotnych zmian także w tych szerzej ujętych kwestiach (wykaz zmian przynajmniej formalnie odnoszących się do zagadnień związanych z zielenią znajduje się na końcu niniejszej Opinii).

W związku z powyższym **główne znaczenie dla lasów będą miały przepisy samej nowelizowanej Ustawy planistycznej**, aczkolwiek należy ponownie zaznaczyć, że będą to zmiany o charakterze drugorzędym, lub będą one związane z ogólnymi zmianami systemu planistycznego, nie wyróżniając obszarów leśnych (np. zmiana sposobu konsultowania dokumentów planistycznych).

¹ Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)

² Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U.2023.0.1356 t.j.)

³ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.).

Należy wskazać przede wszystkim następujące zagadnienia:

- Eliminacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które zastąpione zostanie dwoma dokumentami: strategią rozwoju gminy oraz planem ogólnym.
- **Strategia** będzie miała charakter koncepcyjny, nie jest aktem prawa miejscowego ani aktem planistycznym. Wskazywała będzie strategiczne cele gminy w wymiarze przestrzennym, społecznym, gospodarczym, metody ich osiągnięcia i oczekiwane rezultaty. Strategia uwzględnia m.in. system powiązań przyrodniczych.
- Ponieważ strategię zostaną utworzone, jest wysoce wskazane, aby podmioty zainteresowane ochroną przyrody korzystały ze swoich uprawnień i w ramach konsultacji walczyły o właściwe osadzenie kwestii przyrodniczych w strategii (w tym o odpowiednie rozpoznanie walorów przyrodniczych gminy oraz zagwarantowanie ich zachowania).
- **Plan ogólny** jest aktem prawa miejscowego, wprowadzanym dla całego obszaru gminy. Obowiązkowo musi wprowadzać katalog stref planistycznych (określających przeznaczenie danego obszaru). Fakultatywnie może wprowadzać np. obszary uzupełniania zabudowy lub obszary zabudowy śródmiejskiej. Poszczególnych stref planistycznych nie można ze sobą łączyć, dany teren musi mieć określoną jedną strefę.
- Plany ogólne będą w założeniu przeciwdziałać rozlewaniu się zabudowy, co ma zostać osiągnięte m.in. przez jej dogęszczanie. Jednak bez racjonalnego uwzględnienia zieleni może to jednak stanowić dla niej zagrożenie, stąd na etapie konsultacji należy zwracać uwagę na tą kwestię.
- Plan ogólny musi uwzględniać nie tylko założenia Strategii, ale także m.in. formy ochrony przyrody i ich otuliny, rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.
- Charakterystyczna będzie forma Planu, który stanowi plik z danymi. Opis i rysunki znajdują się w uzasadnieniu, które nie stanowi formalnie części planu.
- Wprowadzone zostały pewne zmiany do **miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**, np. możliwość określenia granic infrastruktury podziemnej. Zmiana przeznaczenia terenów rolnych klas I-III i terenów leśnych będzie docelowo możliwa jedynie na podstawie MPZP.
- Wprowadzono kategorię tzw. **planu uproszczonego**, m.in. ze ograniczeniem i skróconymi okresami konsultacji. Może zostać uchwalony jedynie w szczególnych wypadkach (katalog zamknięty, np. zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe). Nie można skorzystać z procedury uproszczonej m.in. w przypadku, gdy zmiana dotyczy przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody odrodleniowej (odlesieniowej) czy inwestycji na terenie parków narodowych i rezerwatów z otulinami.
- Wprowadzono **sankcję za zmianę zagospodarowania terenu niezgodnie z MPZP** (możliwość wydania przez wójta decyzji o nakazaniu zmiany zagospodarowania, która może podlegać przymusowej egzekucji).
- Ustanowiono możliwość uchwalania **zintegrowanych planów inwestycyjnych** – jest to rodzaj umowy między gminą a inwestorem (np. deweloperem) co do partycypacji w kosztach zmian planistycznych terenu. ZPI stanowi szczególną formę planu miejscowego.

- ZPI zastępuje specustawę mieszkaniową (lex developer), która wygaśnie szybciej, niż pierwotnie planowano (1 stycznia 2026 r.).
- Wprowadzono okres ważności **decyzji o warunkach zabudowy** – te wydane po 31 grudnia 2025 r. będą ważne tylko przez 5 lat. Od 1 stycznia 2026 r. decyzje WZ będą mogły być wydawane jedynie na terenie, dla którego uchwalono plan ogólny i jedynie na obszarze, gdzie ustanowiono obszar uzupełniania zabudowy.
- Ustawa zmieniająca wprowadza zróżnicowane terminy wejścia w życie poszczególnych zapisów, zmiany są rozłożone na kilka lat.

Ponadto za istotne należy uznać zmiany w zakresie konsultacji społecznych. Warto przytoczyć w tym miejscu fragment przepisu 8i znowelizowanej Ustawy planistycznej:

Art. 8i. [Formy konsultacji społecznych]

1.

Formami konsultacji społecznych są:

1)

zbieranie uwag;

2)

spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego;

3)

spotkania plenerowe lub spacer studyjny, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego;

4)

ankiety lub geoankiety;

5)

wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta.

2.

Konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem co najmniej formy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 2, oraz jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 3-5.

Ustawa ponadto wprost wskazuje, że ww. katalog ma charakter otwarty.

Podsumowując, znowelizowana Ustawa planistyczna nie wpływa znacząco na sytuację lasów, jednak z uwagi na przemodelowanie całego systemu planowania przestrzennego oraz konieczność sporządzenia nowych dokumentów strategicznych i planistycznych tak dla lasów jak i pozostałych części przyrody otwierają zarówno szanse na lepszą ochronę, jak i zagrożenia wynikające z niewystarczającego uwzględnienia w dokumentach. Niezbędne jest zatem aktywne uczestniczenie strony społecznej w konsultacjach społecznych i kontrolowanie prawidłowości prac.

Poniżej znajduje się zestawienie fragmentów Ustawy zmieniającej, mogących mieć znaczenie dla lasów oraz kwestii ochrony przyrody.

Jakub Słupski
adwokat

Zestawienie nowelizowanych przepisów:

Art. 5.

W [ustawie](#) z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 803 i 1615) w [art. 47a](#) w ust. 3:

1)
wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

"Ewidencję miejscowości, ulic i adresów prowadzi się na podstawie:";

2)
uchyla się pkt 1;

3)

pkt 6 otrzymuje brzmienie:

"6) planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu;"

Art. 8.

W [ustawie](#) z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356) w art. 14 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przez wyznaczenie terenu lasu lub decyzja o warunkach zabudowy."

Brzmienie ww. zapisu w uwidocznionych zmianami:

„Grunty przeznaczone do zalesienia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub decyzja o warunkach zabudowy ~~i zagospodarowania terenu~~”

Art. 14.

W [ustawie](#) z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 oraz z 2023 r. poz. 1597) wprowadza się następujące zmiany:

1)

w [art. 4](#) uchyla się pkt 29 i 30;

2)

w [art. 7](#):

a)

ust. 2a otrzymuje brzmienie:

"2a. Nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym."

b)

w ust. 3 dodaje się zdania trzecie i czwarte w brzmieniu:

"Termin na wyrażenie zgody wynosi 60 dni od dnia otrzymania wniosku. Brak wyrażenia zgody albo odmowy wyrażenia zgody w tym terminie uważa się za równoznaczny z wyrażeniem zgody."

c)

uchyla się ust. 5;

3)

w [art. 10](#) w ust. 2 wyrazy "mapa planu zagospodarowania gminy lub miasta" zastępuje się wyrazami "część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego";

4)

w [art. 11](#) w ust. 2 skreśla się wyrazy ", z zastrzeżeniem art. 7 ust. 5";

5)

w [art. 20](#) w ust. 2 wyrazy "położonych, w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej" zastępuje się wyrazem "rolnych".

Art. 18.

W [ustawie](#) z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 877 i 1506) wprowadza się następujące zmiany:

1)

w [art. 71](#):

a)

w ust. 1 wyrazy "studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin" zastępuje się wyrazami "planów ogólnych gmin",

b)

w ust. 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

"W koncepcji, strategiach i planach, o których mowa w ust. 1, w szczególności:";

2)

w [art. 72](#):

a)

w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

"Określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:";

b)

ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

"2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

3. W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego - sposób zagospodarowania tych obszarów."

c)

ust. 5 otrzymuje brzmienie:

"5. Przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania."

d)

po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

"6a. Wymagania w zakresie ochrony przed hałasem określa się z uwzględnieniem programów ochrony środowiska przed hałasem.";

3)

w [art. 73](#) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

"Określając ustalenia planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględnia się w szczególności ograniczenia wynikające z:";

4)

w [art. 101a](#) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Funkcję pełnioną przez powierzchnię ziemi ocenia się na podstawie jej faktycznego zagospodarowania i wykorzystania, chyba że inna funkcja wynika z przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.";

5)

w [art. 118](#) w ust. 6 w pkt 4 wyrazy "dokumentów planistycznych" zastępuje się wyrazami "aktów planowania przestrzennego".

Art. 21.

W [ustawie](#) z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235, 1715, 1846, 2185 i 2642 oraz z 2023 r. poz. 1489) wprowadza się następujące zmiany:

1)

w [art. 21](#) w ust. 2 pkt 28 otrzymuje brzmienie:

"28) uzgadnianie projektów planów ogólnych gmin, projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniowanie projektów planów zagospodarowania przestrzennego województwa, w zakresie przewidzianym w ustawie.";

2)

w [art. 55](#) w ust. 12 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) uzgadnianiu projektów planów, projektów decyzji oraz wydawaniu opinii, o których mowa w art. 86 ust. 7 i 11 oraz art. 877.";

3)

w [art. 86](#):

a)

ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"2. Zakładającemu lotnisko, zarządzającemu lotniskiem użytku publicznego oraz instytucjom zapewniającym służby żeglugi powietrznej przysługuje prawo zakładania lotniczych urządzeń naziemnych na nieruchomościach sąsiadujących z lotniskiem oraz prawo dostępu do nich.",

b)

po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

"2a. W celu ochrony lotniczych urządzeń naziemnych przed zakłóceniami ich działania wyznacza się powierzchnie ograniczające zabudowę zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 92 ust. 1, dla urządzeń:

- 1) wpisanych do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych, o którym mowa w art. 88 ust. 1;
- 2) wskazanych w planie generalnym lotniska;
- 3) określonych w decyzji o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym;
- 4) dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę.

2b. Podmiot, o którym mowa w ust. 2, przekazuje Prezesowi Urzędu dane wektorowe dotyczące granic poziomych i pionowych wraz z wartościami atrybutowymi, przedstawiające powierzchnie ograniczające zabudowę, w wersji elektronicznej, odniesione przestrzennie w układzie współrzędnych Światowego Systemu Geograficznego 1984 (WGS-84), w celu uwzględnienia tych powierzchni w uzgodnieniach, o których mowa w ust. 7, oraz opiniach, o których mowa w ust. 11.",

c)

ust. 7 i 8 otrzymują brzmienie:

"7. Prezes Urzędu uzgadnia projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projekty planów ogólnych gmin, projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniuje projekty planów zagospodarowania przestrzennego województwa, dla terenów, na których jest planowane lub znajduje się lotnicze urządzenie naziemne oraz wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę, pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych.

8. W terminie 14 dni od dnia zatwierdzenia planu generalnego lotniska, zatwierdzenia zmiany planu generalnego lotniska, otrzymania decyzji o wpisie lotniczego urządzenia naziemnego do rejestru lotniczych urządzeń naziemnych, decyzji o pozwoleniu na budowę lotniczego urządzenia naziemnego, decyzji o wprowadzeniu zmian w systemie funkcjonalnym lub każdej innej decyzji o zmianie powierzchni ograniczających zabudowę, podmiot, o którym mowa w ust. 2, przekazuje do organu samorządu terytorialnego właściwego w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenie, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę, oraz do wojewody właściwego miejscowo dla terenu, na którym wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę, mapę w skali 1:25 000 z tymi powierzchniami, w celu uwzględnienia wskazanych ograniczeń wysokości zabudowy przy planowaniu przestrzennym.";

4)

w [art. 87^z](#) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

"1. W celu ochrony lotnisk przed działaniami i zdarzeniami, które mogą powodować niedopuszczalne zagrożenia dla ruchu statków powietrznych korzystających z lotniska,

projekty planów ogólnych gminy, projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzgadniają odpowiednio:

- 1) Prezes Urzędu - w przypadku lotniska cywilnego - dla terenów, na których:
 - a) znajduje się lub jest planowane lotnisko zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym,
 - b) wydano promesę zezwolenia, o której mowa w art. 57 ust. 1,
 - c) wydano zezwolenie, o którym mowa w art. 55 ust. 2,
 - d) wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody zgodnie z art. 87 ust. 1;
 - 2) terenowe organy wykonawcze Ministra Obrony Narodowej w sprawach rekrutacji, operacyjno-obronnych i administracji niezespolonej, o których mowa w art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2022 r. o obronie Ojczyzny (Dz. U. poz. 2305 oraz z 2023 r. poz. 347, 641 i 1615) - w przypadku lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych;
 - 3) minister właściwy do spraw wewnętrznych - w przypadku lotniska wpisanego wyłącznie do rejestru lotnisk i lądowisk służb porządku publicznego.
2. Organy, o których mowa w ust. 1, zgodnie z właściwością określoną w ust. 1, opiniują plany zagospodarowania przestrzennego województwa dla terenów, na których wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody zgodnie z art. 87 ust. 1."

Art. 24.

W [ustawie](#) z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) wprowadza się następujące zmiany:

- 1)
użyte w [art. 3](#) w pkt 1, w [art. 10](#) w ust. 6, w [art. 13](#) w ust. 3a, w [art. 16](#) w ust. 7, w [art. 28](#) w ust. 10 w pkt 5 oraz w [art. 29](#) w ust. 8 w pkt 4, w różnej liczbie i różnym przypadku, wyrazy "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy" zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami "plan ogólny gminy";
- 2)
użyte w [art. 16](#) w ust. 4b, w [art. 19](#) w ust. 6e, w [art. 23](#) w ust. 3b oraz w [art. 23a](#) w ust. 7, w różnej liczbie i różnym przypadku, wyrazy "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego" zastępuje się użytymi w odpowiedniej liczbie i odpowiednim przypadku wyrazami "plan ogólny gminy";
- 3)
w [art. 20](#):
 - a)
w ust. 3 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

"7) wskazanie wymagań ochrony przyrody koniecznych do uwzględnienia w ustaleniach planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza

terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej dotyczących eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych.",

b)

w ust. 4 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

"6) wskazanie wymagań ochrony przyrody koniecznych do uwzględnienia w ustaleniach planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń wewnętrznych lub zewnętrznych;"

4)

w [art. 23](#) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

"5. Projekty planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.";

5)

w [art. 30](#) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Projekty planów ogólnych gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województw oraz planów zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, w części dotyczącej istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń tych planów, mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.";

6)

w [art. 66](#) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. Określając ustalenia planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia się potrzeby funkcjonowania i rozwoju istniejących lub projektowanych ogrodów botanicznych lub zoologicznych.";

7)

w [art. 67](#) w ust. 4 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

"2) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - wypis i wyrys z planu ogólnego gminy, dotyczący działek ewidencyjnych, na których jest projektowana lokalizacja ogrodu botanicznego lub zoologicznego;"

Art. 27.

W [ustawie](#) z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501 i 1506) wprowadza się następujące zmiany:

1)

w [art. 46](#) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

"1) planu ogólnego gminy oraz planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także koncepcji rozwoju kraju, strategii rozwoju, programu, polityki publicznej i dokumentu programowego, z zakresu polityki rozwoju, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;"

2)

w [art. 54](#) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Do wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów planów ogólnych gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosuje się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) oraz ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.";

3)

w [art. 58](#) w ust. 1 w pkt 3 wyrazy "studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin" zastępuje się wyrazami "planów ogólnych gmin";

4)

skreśla się użyte w [art. 64](#) ust. 1 pkt 2, [art. 70](#) ust. 1 pkt 2 i [art. 77](#) ust. 1 pkt 2 wyrazy ", oraz uchwały, o której mowa w art. 72 ust. 1b";

5)

w [art. 64](#) w ust. 2 w pkt 3 skreśla się wyrazy "dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553 i 803), ";

6)

w [art. 72](#) uchyla się ust. 1b;

7)

w [art. 74](#) w ust. 1 w pkt 5 skreśla się wyrazy "dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ";

8)

w [art. 77](#) w ust. 2 w pkt 3 skreśla się wyrazy "dla inwestycji mieszkaniowych i inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ";

9)

w [art. 80](#) w ust. 2 skreśla się wyrazy "dla inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących,".

Art. 45.

W [ustawie](#) z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 oraz z 2023 r. poz. 553 i 803) wprowadza się następujące zmiany:

1)

w [art. 2](#):

a)

pkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) inwestycja towarzysząca - inwestycję w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy: sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 803, 1615 i 1688), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, o których mowa w art. 2 pkt 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową, o ile służą obsłudze mieszkańców budynków będących przedmiotem inwestycji mieszkaniowej;"

b)

pkt 7 i 8 otrzymują brzmienie:

"7) powierzchnia biologicznie czynna - powierzchnię biologicznie czynną w rozumieniu art. 2 pkt 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

8) obszar zabudowy śródmiejskiej - obszar zabudowy śródmiejskiej określony w planie ogólnym gminy.";

2)

w [art. 5](#):

a)

ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego."

b)

uchyla się ust. 4;

3)

w [art. 7](#):

a)

w ust. 4 skreśla się zdanie drugie,

b)

w ust. 7:

—

pkt 7a otrzymuje brzmienie:

"7a) określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu lokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej;"

—

pkt 12 otrzymuje brzmienie:

"12) wskazanie, że planowana inwestycja jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;"

4)

w [art. 12](#):

a)

w ust. 1 skreśla się wyrazy "lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy",

b)

dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

"3. W przypadku, o którym mowa w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2023 r. poz. 904 i 1586), przez zgodność, o której mowa w tym przepisie, należy rozumieć także zgodność z uchwałą, o której mowa w art. 8.";

5)

w [art. 17](#):

a)

w ust. 4a pkt 1 otrzymuje brzmienie:

"1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący co najmniej 25% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej, przy czym co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej stanowić ma ogólnodostępny, nieogrodzony, urządzony teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o którym mowa w ust. 4;"

b)

w ust. 4b wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

"Obowiązek zapewnienia minimalnego udziału ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, o którym mowa w ust. 4a pkt 1, nie dotyczy:"

c)

ust. 4c otrzymuje brzmienie:

"4c. Lokalizacja ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu w ramach powierzchni biologicznie czynnej,

o którym mowa w ust. 4a pkt 1, na terenie inwestycji mieszkaniowej zapewnia spełnienie wymogów, o których mowa w ust. 4.",

d)

w ust. 4d pkt 1 otrzymuje brzmienie:

"1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, wynoszący co najmniej 12,5% powierzchni terenu inwestycji mieszkaniowej;"

6)

[art. 59](#) otrzymuje brzmienie:

"Art. 59. Ustawa traci moc z dniem 1 stycznia 2026 r."