

Spis treści

Wykaz skrótów | str. 17

Wprowadzenie | str. 21

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym. Komentarz

Rozdział 1

Przepisy ogólne | str. 25

Art. 1. [Zakres przedmiotowy ustawy] | str. 25

1. Wprowadzenie | str. 27
2. Zasada ładu przestrzennego | str. 29
3. Zasada zrównoważonego rozwoju | str. 31
4. Wartości uwzględniane w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | str. 37
5. Zasada wżenia interesów prawnych | str. 38
6. Zasada miasta zwarteo | str. 39

Art. 2. [Definicje legalne] | str. 48

Art. 3. [System aktów planowania przestrzennego] | str. 69

Art. 4. [Samodzielność planistyczna] | str. 72

Art. 5. [Uprawnienia do sporządzania projektów aktów planowania
przestrzennego] | str. 87

Art. 6. [Sposób wykonywania prawa własności] | str. 88

1. Uwagi ogólne | str. 89
2. Prawne zasady ingerencji planistycznej w prawo własności | str. 94
- 2.1. Zasada proporcjonalności i adekwatności | str. 94
- 2.2. Zasada równości | str. 95
- 2.3. Zasada wżenia interesów prawnych | str. 96
3. Granice władztwa planistycznego | str. 99
4. Środki ochrony prawnej właścicieli i użytkowników wieczystych | str. 103

Art. 7. (uchylony) | str. 107

Art. 8. [Komisje urbanistyczno-architektoniczne; zakres działania, skład
osobowy] | str. 108

1. Wprowadzenie | str. 108
2. Tworzenie komisji urbanistyczno-
-architektonicznych | str. 109
3. Zadania i kompetencje komisji | str. 112
4. Koordynacja kształtowania spójnej polityki przestrzennej na obszarach
funkcjonalnych | str. 113

Art. 8a. [Przetwarzanie danych osobowych] | str. 115

Art. 8b. [Żądanie ograniczenia przetwarzania danych] | str. 118

Art. 8c–8d. (uchylone) | str. 119

Rozdział 1a

Partycypacja społeczna | str. 120

Art. 8e. [Zasady przeprowadzania partycypacji społecznej] | str. 120

1. Wprowadzenie | str. 121
2. Zapewnianie partycypacji społecznej | str. 123
3. Interesariusze planowania i zagospodarowania przestrzennego | str. 126
4. Sposób prowadzenia partycypacji społecznej | str. 126
5. Konsultacje społeczne a proces planistyczny | str. 127

Art. 8f. [Udostępnianie danych z Rejestru Urbanistycznego] | str. 127

1. Wprowadzenie | str. 128
2. Zakres udostępnianych informacji | str. 129
3. Sposób udostępnienia danych | str. 131

Art. 8g. [Wnioski i uwagi] | str. 132

1. Wprowadzenie | str. 133
2. Wnioski i uwagi | str. 134
3. Obowiązek podania danych osobowych | str. 135
4. Formularz | str. 136

Art. 8h. [Przekazywanie informacji o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych] | str. 137

1. Wprowadzenie | str. 138
2. Udostępnianie informacji o konsultacjach społecznych | str. 138

2.1. Publikacja w prasie | str. 138

2.2. Wywieszenie ogłoszenia | str. 139

2.3. Udostępnienie w BIP lub na stronie
urzędu | str. 139

2.4. Ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie | str. 139

3. Obowiązek informacyjny | str. 141
4. Sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych | str. 143
5. Pozostałe zagadnienia | str. 143

Art. 8i. [Formy konsultacji społecznych] | str. 144

1. Wprowadzenie | str. 145
2. Formy konsultacji społecznych | str. 146

2.1. Zbieranie uwag | str. 147

2.2. Spotkania z interesariuszami | str. 148

2.3. Ankiety lub geoankiety | str. 149

2.4. Wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta | str. 151

3. Minimalny zakres form konsultacji społecznych | str. 151

Art. 8j. [Konsultacje społeczne – terminy] | str. 152

Art. 8k. [Wykaz wniosków] | str. 155

Art. 8l. [Brak możliwości zaskarżenia] | str. 157

Art. 8m. [Odesłanie] | str. 159

Rozdział 2

Planowanie przestrzenne w gminie | str. 161

Art. 9–13. (uchylone) | str. 161

Art. 13a. [Plan ogólny] | str. 161

Art. 13b. [Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy] | str. 169

1. Wprowadzenie | str. 170

2. Strategie rozwoju | str. 172

2.1. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej | str. 173

2.2. Ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej | str. 173

2.3. Przepis przejściowy | str. 176

3. Inne uwarunkowania przestrzennego rozwoju gminy | str. 176

Art. 13c. [Katalog stref planistycznych] | str. 180

Art. 13d. [Zasady wyznaczania stref planistycznych] | str. 181

Art. 13e. [Gminne standardy urbanistyczne] | str. 186

Art. 13f. [Gminne standardy dostępności do obiektów infrastruktury społecznej]
| str. 189

Art. 13g. [Spójność planu ogólnego ze zbiorami danych przestrzennych] | str. 197

Art. 13h. [Uzasadnienie planu ogólnego] | str. 198

Art. 13i. [Proces sporządzania i uchwalania planu ogólnego] | str. 200

Art. 13j. [Procedura zmiany planu ogólnego] | str. 208

Art. 13k. [Nadzór nad działalnością planistyczną gminy; zarządzenie zastępcze
wojewody] | str. 210

Art. 13l. [Koszty sporządzenia planu ogólnego] | str. 216

Art. 13m. [Delegacja ustawowa] | str. 217

1. Wprowadzenie | str. 218

2. Projekt rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia
zabudowy w planie ogólnym gminy | str. 219

3. Rozporządzenie z 8.12.2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów | str. 222
- Art. 14. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego] | str. 227
- Art. 15. [Postać redakcyjna i elementy treściowe miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego] | str. 238
- Art. 16. [Zakres i skala projektu planu miejscowego] | str. 251
- Art. 17. [Proces sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego] | str. 255
- Art. 17a–18. (uchylone) | str. 273
- Art. 19. [Ponowienie czynności w niezbędnym zakresie] | str. 273
- Art. 20. [Zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z planem ogólnym] | str. 275
1. Wymogi formalne podjęcia uchwały w sprawie planu miejscowego | str. 276
2. Zgodność planu miejscowego z planem ogólnym | str. 278
3. Postać redakcyjna uchwały w sprawie planu miejscowego | str. 280
4. Przedłożenie uchwały w sprawie planu miejscowego wojewodzie | str. 282
- Art. 21. [Koszt sporządzenia planu miejscowego] | str. 283
- Art. 22. [Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a scalanie i podział gruntów] | str. 286
- Art. 23. [Współpraca w procesie sporządzania i uchwalania planów] | str. 288
- Art. 24. [Uzgadnianie i opiniowanie projektów aktów planowania przestrzennego] | str. 289
- Art. 25. [Termin na zajęcie stanowiska] | str. 296
- Art. 26. [Koszty zmiany projektów aktów planowania przestrzennego spowodowane uzgodnieniem] | str. 298
- Art. 27. [Procedura zmiany aktów planowania przestrzennego] | str. 299
- Art. 27a. [Równoczesne sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i planu ogólnego] | str. 300
- Art. 27b. [Uproszczony proces sporządzania i uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego] | str. 302
- Art. 28. [Kryteria oceny legalności planów] | str. 312
- Art. 29. [Obowiązywanie planu ogólnego i planu miejscowego] | str. 320
- Art. 30. [Wgląd do planu ogólnego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego] | str. 322
- Art. 31. [Rejestr aktów planowania przestrzennego i innych dokumentów] | str. 324

- Art. 32. [Ocena aktualności aktów planowania przestrzennego] | str. 325
- Art. 33. [Wpływ zmiany przepisów na plan ogólny gminy i plan miejscowy] | str. 328
- Art. 34. [Wpływ wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na inne akty] | str. 329
- Art. 35. [Tymczasowe zagospodarowanie terenów] | str. 332
- Art. 35a. [Zakaz zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego] | str. 334
- Art. 36. [Roszczenia odszkodowawcze właściciela] | str. 334
- Art. 37. [Obniżenie lub wzrost wartości nieruchomości] | str. 337
1. Uwagi ogólne | str. 339
 2. Odpowiedzialność odszkodowawcza w Konstytucji RP i Kodeksie cywilnym | str. 341
 3. Odpowiedzialność odszkodowawcza w świetle orzecznictwa | str. 342
 4. Charakter roszczeń odszkodowawczych | str. 346
 5. Wyjątki | str. 348
 6. Obowiązek zwrotu odszkodowania | str. 351
 7. Opłata planistyczna | str. 352
 8. Ustalenie wartości nieruchomości | str. 355
- Art. 371. [Odszkodowania za lotnicze urządzenia naziemne] | str. 356
- Art. 37a. [Sytuowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń] | str. 359
1. Wprowadzenie | str. 361
 2. Uchwała krajobrazowa jako akt prawa miejscowego | str. 362
 3. Przedmiot uchwały krajobrazowej | str. 363
 4. Ustalenia terminologiczne | str. 365
 5. Wyrok Trybunału Konstytucyjnego | str. 368
- Art. 37b. [Tryb i etapy uchwalania uchwały krajobrazowej; sposób wykonania obowiązku informacyjnego dotyczącego przetwarzania danych osobowych w toku uchwalania uchwały reklamowej] | str. 371
- Art. 37c. [Wyłączenie stosowania przepisów dotyczących reklam] | str. 378
- Art. 37d. [Kary pieniężne za nielegalne reklamy] | str. 379
1. Wprowadzenie | str. 381
 2. Podmiot odpowiedzialny | str. 381
 3. Tryb postępowania | str. 382
- Art. 37e. [Stosowanie przepisów Ordynacji podatkowej do kar pieniężnych] | str. 387
- Art. 37ea. [Zintegrowany plan inwestycyjny] | str. 389

Art. 37eb. [Wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego] | str. 392

Art. 37ec. [Zgoda rady gminy na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego] | str. 394

Art. 37ed. [Umowa urbanistyczna] | str. 401

Art. 37ee. [Negocjacje] | str. 410

Art. 37ef. [Kompetencje rady gminy w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego] | str. 411

Art. 37eg. [Łączenie spraw] | str. 413

Art. 37f. [Miejscowy plan rewitalizacji] | str. 415

Art. 37g. [Zakres miejscowego planu rewitalizacji] | str. 418

1. Zagadnienia wstępne | str. 419

2. Objaśnienie pojęć | str. 421

Art. 37h. [Odszkodowanie za ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości] | str. 425

Art. 37i. [Inwestycja główna i uzupełniająca] | str. 428

Art. 37j. [Termin na przedstawienie opinii] | str. 431

Art. 37k. [Wyłączenie stosowania] | str. 433

Art. 37l. [Uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości] | str. 434

Art. 37m. [Delegacja ustawowa] | str. 438

Art. 37n. [Zastosowanie przepisów] | str. 440

Art. 37na. [Plan miejscowy na żądanie Rady Ministrów] | str. 441

Rozdział 2a

(uchylony) | str. 447

Rozdział 3

Planowanie przestrzenne w województwie | str. 448

Art. 38. [Instrumenty samorządu województwa] | str. 448

Art. 38a. [Audyt krajobrazowy] | str. 449

Art. 38b. [Sporządzenie audytu krajobrazowego; sposób wykonania obowiązku informacyjnego dotyczącego przetwarzania danych osobowych w toku sporządzania audytu krajobrazowego] | str. 455

Art. 39. [Plan zagospodarowania przestrzennego województwa] | str. 459

Art. 39a. [Obowiązek dostosowania planu zagospodarowania przestrzennego województwa do strategii rozwoju województwa] | str. 464

Art. 40. [Delegacja ustawowa] | str. 465

Art. 41. [Procedura planistyczna w województwie; sposób wykonania obowiązku informacyjnego dotyczącego przetwarzania danych osobowych w toku sporządzania projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa] | str. 466

Art. 42. [Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego województwa] | str. 469

Art. 43. [Koszty sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa] | str. 470

Art. 44. [Wprowadzenie planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu ogólnego] | str. 471

Art. 45. [Przegląd zmian w zagospodarowaniu przestrzennym] | str. 472

Rozdział 4

Planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym | str. 473

Art. 46. (uchylony) | str. 473

Art. 46a. [Koordynacja współpracy transgranicznej i przygranicznej] | str. 473

1. Wprowadzenie | str. 473

2. Współpraca transgraniczna i przygraniczna w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego | str. 474

3. Planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym | str. 475

Art. 47–49. (uchylone) | str. 481

Rozdział 4a

(uchylony) | str. 482

Rozdział 5

Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków... zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji | str. 483

Art. 50. [Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego] | str. 483

Art. 51. [Organy właściwe] | str. 490

Art. 52. [Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego] | str. 495

Art. 53. [Postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego] | str. 501

Art. 54. [Rozstrzygnięcia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego] | str. 522

- Art. 55. [Związanie decyzji o pozwoleniu na budowę] | str. 525
- Art. 56. [Odmowa ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego] | str. 528
- Art. 57. [Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego] | str. 533
- Art. 58. [Zawieszenie postępowania w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego] | str. 535
- Art. 59. [Decyzja o warunkach zabudowy] | str. 544
- Art. 60. [Uzgodnienie decyzji o warunkach zabudowy] | str. 557
- Art. 61. [Przesłanki decyzji o warunkach zabudowy] | str. 559
- Art. 61a. [Decyzja odtworzeniowa] | str. 570
- Art. 62. [Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy] | str. 572
- Art. 63. [Skutki decyzji o warunkach zabudowy] | str. 578
- Art. 64. [Zastosowanie przepisów] | str. 583
- Art. 64a. [Strony postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy] | str. 587
- Art. 64aa. [Strony postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy] | str. 588
- Art. 64b. [Wniosek o wydanie decyzji] | str. 593
- Art. 64c. [Wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy] | str. 595
- Art. 65. [Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji] | str. 599
- Art. 66. [Obowiązek doręczania odpisów decyzji dotyczących zagospodarowania terenu] | str. 602
- Art. 66a. [Ocena oddziaływania na środowisko] | str. 603
- Art. 67. [Rejestr decyzji] | str. 604

Rozdział 5a

Zbiory danych przestrzennych | str. 606

- Art. 67a. [Tworzenie, prowadzenie, aktualizacja i udostępnianie zbiorów danych przestrzennych] | str. 606
- Art. 67b. [Delegacja ustawowa – sposób tworzenia, prowadzenia, aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych] | str. 611
- Art. 67c. [Tworzenie i aktualizacja danych przestrzennych dla aktów planistycznych oraz ich udostępnianie] | str. 613
- Art. 67c. (uchylony) | str. 614

Rozdział 5b

Rejestr Urbanistyczny | str. 617

- Art. 67d. [Charakter Rejestru] | str. 617
- Art. 67e. [Forma] | str. 619
- Art. 67f. [Nieodpłatny dostęp do informacji i danych] | str. 619
- Art. 67g. [Podmiot odpowiedzialny] | str. 620
- Art. 67h. [Zakres danych] | str. 620
- Art. 67i. [Wprowadzanie danych] | str. 625
- Art. 67j. [Delegacja ustawowa] | str. 626

Rozdział 6

Zmiany w przepisach obowiązujących | str. 628

- Art. 68–82. (pominięte) | str. 628

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe | str. 629

- Art. 83. (uchylony) | str. 629
- Art. 84. [Odpowiednie stosowanie przepisów – odwołania do ustawy planistycznej] | str. 630
- Art. 85. [Sprawy w toku] | str. 630
- Art. 86. [Przesłanki zmiany sposobu zagospodarowania] | str. 631
- Art. 87. [Termin obowiązywania planów i studiów] | str. 632
- Art. 88. [Derogacja] | str. 641
- Art. 89. [Wejście w życie] | str. 643

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r.
o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.
Komentarz do wybranych przepisów przejściowych

- Art. 51. [Strategia jako podstawa treści planu ogólnego] | str. 650
- Art. 53. [Strategia rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu
Komunikacyjnego] | str. 659
- Art. 58. [Czasowa lokalizacja OZE na podstawie decyzji o warunkach zabudowy]
| str. 660
- Art. 59. [Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu
do dnia 1.01.2026 r. lub wejścia w życie planu ogólnego] | str. 666

Art. 62. [Termin ważności decyzji o warunkach zabudowy nieprawomocnych w dniu 1.01.2026 r.] | str. 667

Art. 63. [Dotychczasowa zabudowa śródmiejska] | str. 676

Art. 65. [Obowiązywanie studiów, możliwość ich zmiany i utrata mocy] | str. 677

Art. 66. [Utrzymanie w mocy dotychczasowych uchwał krajobrazowych, audytów krajobrazowych, planów zagospodarowania przestrzennego województw] | str. 681

Art. 67. [Utrzymanie w mocy obowiązujących planów miejscowych, zmiany planów, kończenie procedur] | str. 683

Art. 68. [Utrzymanie w mocy uchwał dotyczących rewitalizacji i możliwość ich zmian] | str. 692

Art. 69. [Utrzymanie w mocy strategii gminnych i ponadlokalnych] | str. 693

Art. 70. [Utrzymanie w mocy i możliwość zmiany uchwał na podstawie specustawy mieszkaniowej] | str. 696

Art. 75. [Utrzymanie w mocy uchwał na podstawie specustawy mieszkaniowej uchwalonych przed 1.01.2026 r.] | str. 698

Art. 76. [Stosowanie przepisów do podejmowania uchwał na podstawie specustawy mieszkaniowej po 1.01.2026 r.] | str. 699

Bibliografia | str. 701

O Autorach | str. 707