

# Nowe przepisy dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Maciej J. Nowak

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako istotny instrument pozostaje w systemie planowania przestrzennego po dokonanej nowelizacji. Niemniej zwłaszcza w związku z wprowadzeniem instytucji planu ogólnego, rola planu miejscowego znacząco się zmieni. Do tej pory był tak naprawdę jedynym powszechnie obowiązującym, niesektorowym aktem planowania przestrzennego. Obecnie jego rola bardziej przypomina plany szczegółowe z innych systemów, uzupełniające (z różnych względów) na tych obszarach, na których jest to konieczne, postanowienia planu ogólnego. Również z tego względu w przepisach wprowadzono liczne zmiany dotyczące planów miejscowych.**

## Obiekty wielkoobszarowe i instalacje odnawialnych źródeł

Pierwszą z takich zmian, wymagających szczególnego wyróżnienia jest nowy art. 14 ust. 6a ustawy z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 977; dalej PlanZagospU). Zgodnie z nim plan miejscowy jest wyłączną podstawą zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej:

- 1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
- 2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:
  - a) na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,
  - b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
  - c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a) i b), o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW

Obiekty handlu wielkopowierzchniowego zdefiniowano w zmienionym

słowniczku ustawowym PlanZagospU. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu. Druga przesłanka dotyczy odnawialnych źródeł energii (niezamontowanych na budynkach). Wskazane rozwiązanie należy postrzegać jako ograniczenie. Ograniczenie to w zakresie odnawialnych źródeł energii dotyczy całościowo gruntów rolnych klasy I–III, częściowo klasy IV. Na wszystkich pozostałych gruntach wprowadzono uniwersalne ograniczenie (wymóg oparcia na planie miejscowym) inwestycji o większej mocy elektrycznej. Warto w tym miejscu przytoczyć fragment uzasadnienia projektu nowelizacji: „W przypadku obiektów handlu wielkopowierzchniowego jest to utrzymanie dotychczasowego obowiązku ustawowego, który wcześniej opisano w ramach przepisów dotyczących studium. W zakresie instalacji OZE jest to zmiana podtyktowana odmiennym podejściem do lokalizacji tych urządzeń w planie ogólnym, niż miało to miejsce w studium. W dotychczasowym stanie prawnym w studium należało wskazać obszary, na których lokalizacja OZE o dużej mocy jest możliwa.

Zgodnie z przepisami wykonawczymi, zawierającymi charakterystykę stref planistycznych, w strefach otwartych, gospodarczych i górnictwa domyślnie dopuszczone będzie zlokalizowanie tego typu instalacji. Z uwagi na potrzeby zachowania ład przestrzennego i w celu przeciwdziałania konfliktom społecznym wskazano jednak, że lokalizacja OZE o dużej mocy powinna przebiegać za pośrednictwem planów miejscowych”.

Należy również odnotować zmiany w art. 15 PlanZagospU, odnoszące się do zakresu planu. Ustawodawca wskazał, że plan przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza. Ponadto wśród fakultatywnych elementów planu dodano:

- maksymalną intensywność zabudowy,
- maksymalną liczbę miejsc do parkowania oraz
- osobne linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Wśród obligatoryjnych elementów planu miejscowego zrezygnowano z maksymalnej intensywności zabudowy, w to miejsce dodając nowy parametr – maksymalnej i minimalnej nadziemnej inten-