

**Stanowisko
Zgromadzenia Ogólnego
Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
z dnia 7 czerwca 2019 r.**

w sprawie: **postulatów i oczekiwań samorządów wobec reformy systemu planowania przestrzennego**

Przedstawione przez Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju *Założenia reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego* wydają się spójne i logiczne w kontekście głównych celów reformy, tj. poprawy efektywności i elastyczności systemu planowania przestrzennego oraz zintegrowania planowania przestrzennego z planowaniem rozwoju. Analizując przedstawione założenia ww. reformy należy wskazać, że zakres proponowanych zmian jest niewątpliwie bardzo szeroki, w pewnych elementach wręcz radykalny w stosunku do stanu obecnego. Ze względu na duży stopień ogólności założeń trudno jednak odnieść się do nich krytycznie, w szczególności w kontekście celów, jakie mają zostać osiągnięte. Dopiero analiza projektów ustaw i rozporządzeń wykonawczych pozwoli ocenić, czy przyjęte założenia są wykonalne i korzystne w szerokim aspekcie przestrzeni gminnej.

Dla gmin i miast szczególnie istotnym jest, jak szybko i na ile skutecznie przebiegać będzie proces legislacyjny, gdyż w ostatnich latach podjęta została próba reformy całego procesu inwestycyjnego, również w kontekście planistycznym, czego efektem miał być *Kodeks urbanistyczno-budowlany*. Pomimo ogromu prac włożonych w jego przygotowanie, szerokich konsultacji i zapowiedzi o zamiarze jak najszybszego wprowadzenia nowych przepisów, dokument ten ostatecznie nie został przyjęty. Tym samym prace zmierzające do uregulowania tak złożonej materii, jaką jest planowanie przestrzenne i proces inwestycyjno-budowlany – w kontekście szeroko rozumianego planowania rozwoju - zaczynają się po raz kolejny prawie od początku.

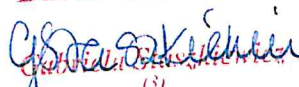
Wobec powyższego samorządy zrzeszone w Śląskim Związku Gmin i Powiatów wnoszą o wzięcie pod szczególną uwagę w procesie stanowienia nowego prawa, poniższych uwag i postulatów:

- 1) Zasadniczą kwestią jest optymalne zdefiniowanie przepisów przejściowych, które powinny zostać sformułowane w taki sposób, aby z dnia na dzień gminy nie zostały pozbawione wieloletniego dorobku planistycznego, a jednocześnie – w przypadku zlecenia opracowań wykonawcom zewnętrznym - aby nie były narażone na ogromne koszty sporządzania nowych dokumentów. Należy również pamiętać, że w chwili wejścia w życie nowych przepisów, gminy mogą mieć w toku, na różnych etapach zaawansowania procedury planistyczne, rozpoczęte w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy, często w oparciu o zawarte umowy z wykonawcami zewnętrznymi.
- 2) Należy pamiętać, iż trwają jednocześnie prace legislacyjne nad zmianą ustawy o *zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw*. Procedowanie tej zmiany nie powinno zostać zaniechane, a zagadnienia powinny być uregulowane kompleksowo, powinny być zatem powiązane z reformą systemu planowania przestrzennego. Istotne jest również odniesienie się nowych przepisów do funkcjonujących obecnie tzw. „spec ustaw”: drogowej

i mieszkaniowej, a także zagadnień związanych z ustalaniem zasad rozmieszczania reklam oraz zasad scalania i podziału nieruchomości.

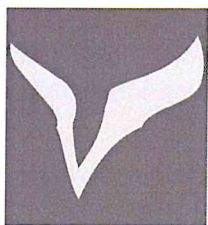
- 3) Pewien niepokój budzi „szybka” ścieżka odgórnej wprowadzania ponadlokalnych inwestycji celu publicznego do aktów planowania przestrzennego na poziomie gminy. Kwestią otwartą pozostaje pytanie, czy gminy będą miały jakąkolwiek możliwość wypowiedzenia się, w tym także stanowczo negatywnego w stosunku do tego typu inwestycji na etapie ich rozmieszczania w strategii rozwoju kraju lub województwa, jeżeli uznają, że ich lokalizacja na terenie gminy będzie niekorzystna (uzgodnienia i konsultacje społeczne były jak dotąd istotnym aspektem planowania przestrzennego, wskazywanym jako element o znaczeniu rosnącym w projektowanej reformie).
- 4) Pozytywnie ocenić należy koncepcję wprowadzenia *planu ogólnego*, stanowiącego akt prawa miejscowego, w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Biorąc jednak pod uwagę proponowany 3-letni okres czasu na sporządzenie takiego dokumentu dla obszaru całej gminy, należy w sposób bardzo wyważony określić jego obligatoryjną zawartość oraz tryb sporządzania, zwłaszcza w kontekście planowanego zwiększenia partycypacji społecznej, tak aby realne było dotrzymanie wyznaczonego terminu uchwalenia przez wszystkie gminy.
- 5) Odnosząc się do *standardów urbanistycznych* warto zwrócić uwagę, iż w przypadku uchwalania własnych standardów urbanistycznych gminy powinny mieć zagwarantowaną dowolność w definiowaniu wartości progowych kryteriów (brak ograniczeń wartości np. procentowych zmian wartości kryteriów określonych w standardach ustawowych).
- 6) Powinna zostać ustawowo przewidziana możliwość uchwalania dokumentów planistycznych w wersji numerycznej z wykorzystaniem cyfrowych baz danych.
- 7) Istotnym jest również, aby w nowej ustawie uwzględniono dobrze przemyślany, spójny z innymi aktami prawa, szeroki słownik pojęć związanych z planowaniem przestrzennym, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień, które obecnie powodują wątpliwości interpretacyjne albo są zdefiniowane w różny sposób w różnych aktach prawnych.
- 8) Wprowadzenie reformy spowoduje obciążenie gmin znaczącymi kosztami sporządzenia nowych dokumentów i ich wdrożenia, w szczególności: planu ogólnego, planu zabudowy oraz standardów urbanistycznych, a także konsekwencjami wynikającymi ze zmian tych dokumentów. Przystępując do nowelizacji przepisów regulacyjnych, stanowiących podstawę wydawania decyzji administracyjnych konieczne jest również jasne i precyzyjne, ale przede wszystkim rozsądne wskazanie zakresu, który skutkowałby roszczeniami w stosunku do gminy w wypadku ograniczenia prawa własności. Należy pamiętać, iż dodatkowe koszty nie będą powstawały wyłącznie w wyniku zmian planu ogólnego, ale będą mogły występować również w wypadku np. obowiązku wskazania terenów z zakazem zabudowy do czasu uchwalenia planu zabudowy, możliwości określenia okresu dopuszczalnego użytkowania dotychczasowego, zakazu nowego budownictwa w przypadku nieuchwalenia planu w terminie, a także obowiązku prowadzenia przez gminy biur urbanistycznych.

Burmistrz Miasta



Gabriela Staszkievicz

Przewodnicząca
Zgromadzenia Ogólnego



Stanowisko
Zarządu Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
z dnia 30 stycznia 2015 r.

w sprawie: komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy – Prawo budowlane (druk nr 2964)

W związku z rozpoczętymi pracami podkomisji nadzwyczajnej do rozpatrzenia komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustawy – Prawo budowlane (druk nr 2964), Zarząd Śląskiego Związku Gmin i Powiatów przedstawia następujące uwagi.

1. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że *projekt* ustawy wprowadza regulacje odnoszące się do lokalizacji na terenie gminy obiektów służących wytwarzaniu energii z odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy przekraczającej 40KW, natomiast uzasadnienie do *projektu* sprowadza się w zasadzie wyłącznie do kwestii związanej z lokalizowaniem elektrowni wiatrowych na terenie gminy, ich wpływu na otoczenie i wymaganych stref ochronnych. Dotyka również innych rodzajów odnawialnych źródeł energii, chociaż enumeratywnie ich nie wymienia. Tymczasem OZE to nie tylko elektrownie wiatrowe, ale również systemy fotowoltaiczne, pompy ciepła, kolektory słoneczne. Należy zatem wnikliwie przeanalizować, czy celem zmiany ustawy jest ograniczenie w zakresie lokalizowania elektrowni wiatrowych, czy też pozostałych rodzajów OZE. Mając na uwadze proponowaną równoległą zmianę w ustawie Prawo budowlane, odnoszącą się tylko do użytkowania elektrowni wiatrowych i masztów elektrowni wiatrowych można wnioskować, że projekt ustawy odnosi się tylko do elektrowni wiatrowych. Jeżeli tak, to należy to wprost nazwać w ustawie, a nie stosować nazewnictwa, które wprowadza więcej wątpliwości niż rozwiązuje. Mamy tu na myśli nowe brzmienie art. 10 ust. 2a ustawy, które zmienia dotychczasowy termin "urządzenia" wytwarzające energię ..." i zastępuje go terminem „obiekty” służące wytwarzaniu energii...". Termin ten ma wiele znaczeń i nasuwa wątpliwości interpretacyjne, zwłaszcza że ustawa Prawo budowlane nie posługuje się takim pojęciem, definiuje natomiast pojęcie **obektu budowlanego i urządzeń budowlanych**.
2. Jeżeli proponowane zmiany mają być swego rodzaju alternatywą do czasu zakończenia prac legislacyjnych nad projektem ustawy o OZE, to doprecyzowanie pojęć i nazewnictwa ma wbrew pozorom bardzo istotne znaczenie. W orzecznictwie sądów administracyjnych przewija się pogląd, że w przypadku elektrowni wiatrowych mamy do czynienia z kompleksem urządzeń infrastruktury technicznej, co ma znaczenie nie tylko dla braku konieczności stosowania zasady dobrego sąsiedztwa, ale również w kontekście postanowień ustaleń planów miejscowych. Tak więc, dla ograniczeń w lokalizacji elektrowni wiatrowych na podstawie decyzji o warunkach zabudowy istotne znaczenie ma jednoznaczne zdefiniowanie, że elektrownie wiatrowych nie zalicza się do urządzeń infrastruktury technicznej. Taką samą zasadę należy przyjąć ustalając przeznaczenie terenu w m.p.z.p. Ponadto definiując pojęcia należy pamiętać, że do innych rodzajów OZE zaliczamy przecież wymienione wyżej pompy ciepła, systemy fotowoltaiczne i kolektory słoneczne, które w obowiązującym stanie prawnym nie podlegają reglamentacji ustawy Prawo budowlane albo podlegają w ograniczonym zakresie. Zgodnie ze

stanowiskiem Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego podlegają zgłoszeniu systemy fotowoltaiczne o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 KW, tylko w przypadkach gdy są urządzeniami o wysokości ponad 3m montowanymi na obiektach budowlanych.

3. Wprowadzenie proponowanych w projekcie ustawy zmian może spowodować zablokowanie realizacji w Polsce inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii, albowiem wprowadzone rozwiązania będą dotyczyły również budzących mniejsze kontrowersje społeczne ogniw fotowoltaicznych czy innych urządzeń OZE, wykorzystujących energię dla indywidualnych potrzeb. W niektórych przypadkach bowiem może pojawić się potrzeba wytworzenia energii elektrycznej dla danego obiektu budowlanego o mocy przekraczającej 40KW, a nie większej niż 100KW. Czy zainstalowanie na budynku urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 40KW oznacza, że mamy do czynienia z przedsiębiorstwem energetycznym zajmującym się wytwarzaniem energii elektrycznej z OZE oraz jej dystrybucją. Instalacje mogą być projektowane zarówno na potrzeby budynku, z którym są związane, jak i mogą przewidywać możliwość odsprzedaży nadwyżek do sieci. Inaczej instalacja fotowoltaiczna traci sens ekonomiczny. W jakich proporcjach energia, byłaby wykorzystana na potrzeby własne, a w jakich mogłaby być przekazana do sieci - właściciel nie decyduje, gdyż zależy to od pogody i sposobu użytkowania budynku. Tak więc, w naszej ocenie istotnym kryterium powinna być nie tylko moc wytwarzanej energii, ale również określenie w jakim celu jest wytwarzana; czy celem jest **wyłącznie** dalsza jej odsprzedaż i dystrybucja (wówczas możemy mówić o przedsiębiorstwie/elektrowni), czy też celem jest wykorzystanie jej **przede wszystkim** dla własnego obiektu budowlanego. Tego rozgraniczenia zabrakło w *projekcie* zmiany ustawy.
4. W świetle argumentacji zawartej w wym. pkt. 3, celowe wydaje się zachowanie dotychczasowego brzmienia art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w studium uwarunkowań obligatoryjnie wyznacza się obszary, na których będą rozmieszczone urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW.
5. Kontynuując wątek dotyczący oddziaływania elektrowni wiatrowych na otoczenie, pojawia się pytanie dlaczego równolegle nie zaproponowano radykalnych zmian w zakresie sposobu kwalifikacji elektrowni wiatrowych do grupy przedsięwzięć znacząco mogących oddziaływać na środowisko. Warto dodać, że w rozporządzeniu Rady Ministrów z 9 listopada 2010 r. *„w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko”*, tzw. elektrownie wiatrowe nazwane są *„instalacjami wykorzystującymi do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru”*, a do przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko, zaliczają się dopiero wówczas, jeżeli moc nominalna elektrowni jest nie mniejsza niż 100MW. Elektrownie wiatrowe o mniejszej nominalnej mocy zaliczają do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, tylko wówczas się gdy są lokalizowane na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6, 8 i 9 ustawy o ochronie przyrody oraz o całkowitej wysokości nie niższej niż 30m. Innymi słowy prawie w każdym miejscu może być lokalizowana tzw. elektrownia wiatrowa, o ile jej moc nominalna nie przekroczy 100MW i nie znajduje się na terenie chronionym ustawą o ochronie przyrody lub wysokość całkowita nie jest wyższa niż 30m. Z powyższej regulacji wynika, że kryterium mocy energii elektrycznej nie ma znaczenia. Z kolei systemy fotowoltaiczne wg cytowanego wyżej rozporządzenia traktowane są jak zabudowa przemysłowa o powierzchni zabudowy powyżej 0,5 ha na terenach objętych ustawą o ochronie przyrody lub powyżej 1ha na terenach innych. Przy systemach fotowoltaicznych również kryterium mocy nie ma znaczenia. Czy w takim stanie rzeczy

nie należałoby w pierwszej kolejności zmienić przepisy z zakresu ochrony środowiska, albowiem są one kluczowe w kwestii uciążliwości i oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko, a nie zmienione pozostaną niespójne z przepisami innych ustaw.

6. W związku z wprowadzeniem w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulacji, zgodnie z którą skutki wynikające z uchwalenia planu miejscowego będzie ponosił wnioskodawca, zasadne byłoby wprowadzenie do art. 21 ww. ustawy przepisu, zgodnie z którym wnioskodawca powinien być obciążony kosztami sporządzania planu miejscowego, a także skutkami wynikającymi z uchwalenia planu miejscowego. W celu zabezpieczenia gminy przed ewentualnymi roszczeniami właścicieli nieruchomości sąsiednich powinno być doprecyzowane, że gmina nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadkach, w których zmiana planu miejscowego nie jest spowodowana zadaniami własnymi gminy.
7. Kontrowersyjny jest zapis dotyczący zobowiązania gmin do dostosowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy do obowiązujących przepisów w ciągu 3 lat od daty wejścia w życie zmiany ustawy. Nie jest prawdą, że narzucone zmiany będą dokonywane w ramach wymaganej obecnymi przepisami przynajmniej jednej aktualizacji studium dokonywanej w ciągu kadencji organów gminy. Zgodnie bowiem z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym raz w czasie kadencji rady, dokonuje się oceny aktualności studium i planów miejscowych, co nie oznacza automatycznej zmiany studium czy planów miejscowych. Zatem taki zapis ustawy obciąży gminę nieplanowanymi kosztami związanymi z koniecznością zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
8. Niezrozumiałym jest, dlaczego wprowadzając zmiany w art. 37 ust. 1 nie zmieniono terminu „sprzedaż” na termin „zbycie”, tak jak to zostało zmienione nowelizacją ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. *o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i niektórych innych ustaw* we wszystkich pozostałych miejscach, w których w ustawie występowało słowo „sprzedaż”. Pozostawianie określenia „sprzedaż” w tym jednym artykule powoduje szereg wątpliwości interpretacyjnych i może uniemożliwiać ustalenie opłaty planistycznej w sytuacji, kiedy zbycie, które powinno skutkować naliczeniem opłaty, nie jest „sprzedażą” w literalnym rozumieniu tego słowa (np. wniesienie nieruchomości aportem do spółki). Kwestia ta była wielokrotnie podnoszona przez samorządy. Brakuje ponadto jednoznacznej definicji „zbycia” na potrzeby ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, ponieważ w orzecnictwie zakwestionowane zostało korzystanie z definicji „zbycia” w odniesieniu do opłaty planistycznej, wprowadzonej do ustawy *o gospodarce nieruchomościami* tą samą zmianą ustawy.
9. W projekcie ustawy brak jest treści dotyczących wpływu obiektów i urządzeń OZE na krajobraz, w szczególności dotyczy to wiatraków i elektrowni wiatrowych. Wpływ realizacji obiektów i urządzeń OZE w szczególności wiatraków i elektrowni wiatrowych na krajobraz jest zasadniczy. Rzadko które obiekty inwestycyjne realizowane przez człowieka stanowią tak znaczną ingerencję w krajobraz jak elementy nośne i rotacyjne wiatraków szczególnie tych dużej mocy. Najczęściej stanowią one dominanty przestrzenne, a w wielu przypadkach ingerują w krajobraz, wpływając negatywnie na jego postrzeganie. W art. 1 ust. 2 pkt 1) i 2) obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono konieczność uwzględnienia w planowaniu przestrzennym wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. W treści uzasadnienia, jak i w projekcie zmiany ustawy brak jest tego istotnego i zasadniczego argumentu.

Reasumując, jeżeli zamiarem projektodawcy jest uregulowanie przede wszystkim możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych, które charakteryzują się największą uciążliwością i budzą największe emocje wśród społeczności lokalnych, to proponowane przepisy winny to precyzyjnie określać. Ponadto chcielibyśmy zauważyć, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymaga nowelizacji w zakresie znacząco wykraczającym poza regulacje związane z lokalizowaniem odnawialnych źródeł energii.

Poniżej zamieszczamy kilka szczegółowych uwag do projektu ustawy, które potwierdzają, że projekt zmian w proponowanym kształcie nie powinien zostać przyjęty.

- 1) **Art. 1 pkt 1** projektu ustawy proponujemy uzupełnić o przepis, zgodnie z którym w art. 10 ustawy po ust. 2b **dodaje się ust. 2c**, określający, iż strefy oddziaływania (o których mowa w ust. 2b) powinny być ustalane w oparciu o prognozę oddziaływania na środowisko.
- 2) **Art. 1 pkt 2b** – proponujemy inną redakcję przepisu art. 11 ust. 1 pkt 10 ustawy:
„10) ogłasza w sposób określony w pkt 1 o wyłożeniu projektu studium, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada te dokumenty do publicznego wglądu oraz publikuje na stronach internetowych urzędu gminy na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami”.
- 3) **Art. 1 pkt 3** – dodany przepis art. 14 ust. 5b proponujemy uzupełnić o zwrot „w zależności od potrzeb”. Wówczas ust. 5b otrzyma brzmienie „w sytuacji, o której mowa w ust. 5a, uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium określa w **zależności od potrzeb** zakres merytoryczny i cel planowanych zmian, w taki sposób aby plan miejscowy nie naruszał ustaleń studium” (obecnie plan miejscowy nie musi być „zgodny” ze studium, natomiast „nie może naruszać” ustaleń studium. Wprowadzenie do ustawy sformułowania już raz zmienionego, spowodowałoby szereg niedomówień i kontrowersji).
- 4) **Art. 1 pkt 4b** – w art. 15 ust. 3 pkt 3a zd. 1 zmieniono termin „urządzeń” na termin „obiektów”, tymczasem w ostatnim zdaniu tego przepisu pozostawiono słowo „urządzeń”. Proponuje się przy tym, termin „obiekty” zmienić na „obiekty budowlane” zgodnie z terminologią ustawy Prawo budowlane (szerzej wspomniano o tym w pkt 1 uwag ogólnych).
- 5) **Art. 1 pkt 6a** – przepis art. 36 ust. 1a wymaga ponownej redakcji. Proponujemy następujące brzmienie:
„1a. Jeżeli uchwalenie lub zmiana planu miejscowego wskutek uwzględnienia wniosku dotyczącego umożliwienia lokalizowania obiektów, o których mowa w art. 10 ust. 2a spowoduje, że korzystanie z nieruchomości lub jej części (...)”.
Zmiana taka jest konieczna, aby przepis stał się zrozumiały, a ponadto, aby powstał związek przyczynowo-skutkowy między uchwaleniem zmiany planu, a brakiem możliwości korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, a co za tym idzie dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.
- 6) **Art. 1 pkt 6b** – korekta błędu literowego w art. 36 ust. 2a:
„2a. Realizacja roszczeń (...) przez wnioskodawcę (...)”.

SŁABOŚCI OBECNEGO SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Brak ustawowego powiązania obecnych aktów planowania przestrzennego z opracowywanymi równolegle na różnych szczeblach strategiami rozwoju.
2. Studium, choć wiąże przy sporządzaniu planów miejscowych, nie jest aktem prawa miejscowego, co powoduje, że decyzje o warunkach zabudowy wydawane w sytuacji braku planu, nie muszą być zgodne z tym dokumentem. Umożliwia to realizację zabudowy na terenach, na których gmina w swojej polityce nie przewidywała zabudowy, określając dla nich w studium kierunek rozwoju np. jako tereny zieleni.
3. Brak jednolitych standardów odnoszących się zarówno do zapisów jak i do rysunków planów, co powoduje, że nawet dokumenty sporządzane w tej samej gminie, ale przez różnych wykonawców, istotnie różnią się od siebie.
4. Brak dopracowanego, jednoznacznie zdefiniowanego słowniczka pojęć stosowanych w planowaniu przestrzennym.
5. Problemy przy wyznaczaniu dróg w planach – z jednej strony obowiązek stosowania normatywnych szerokości, z drugiej istniejące drogi nie spełniające tych wymogów i zagospodarowanie terenów przyległych, uniemożliwiające ich poszerzenie bez narażania gminy na protesty społeczne i ogromne koszty.
6. Brak norm, wytycznych, definicji które pomogłyby w ustaleniu, jakie usługi powinno się traktować jako nieuciążliwe, możliwe do realizacji na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową lub w bezpośrednim sąsiedztwie takiej zabudowy, albo odwrotnie, które są na tyle uciążliwe, że ich lokalizacja na takich terenach powinna być wykluczona.
7. Narażanie gminy na roszczenia odszkodowawcze w przypadku sporządzania nowego planu dla obszaru posiadającego już obowiązujący plan, zmieniającego parametry zabudowy i zagospodarowania terenu na bardziej korzystne z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego, ale mniej korzystne dla właścicieli nieruchomości (np. obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy, zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej). W obliczu ryzyka wystąpienia roszczeń, ład przestrzenny przeważnie schodzi na drugi plan.
8. Problemy dotyczące zagadnień związanych z opłatą planistyczną i roszczeniami odszkodowawczymi – wiele możliwości „obejścia” przepisów (np. darowizna osobie bliskiej, a dopiero w drugiej kolejności sprzedaż), trudności w wyegzekwowaniu opłat, orzeczenia sądów niezgodne z założeniami ustawodawcy.
9. Długotrwałe i skomplikowane procedury planistyczne (bez możliwości zastosowania uproszczonego trybu w przypadku niewielkich, mało istotnych zmian), które nie pozwalają szybko reagować na zmieniające się potrzeby i uwarunkowania dla konkretnych lokalizacji.
10. Obowiązek określenia w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, stanowiących w rzeczywistości przepisy „martwe”, gdyż praktycznie nikt z tej procedury nie korzysta, ze względu na stopień jej skomplikowania i potencjalne konflikty.
11. Brak możliwości ustalania zasad sytuowania reklam, obiektów małej architektury i ogrodzeń w planach miejscowych, jako alternatywa do uchwały reklamowej.
12. Brak dobrych uregulowań dla spraw związanych z zagospodarowaniem nieruchomości niezgodnie z ustaleniami planu, w sytuacji kiedy sposób zagospodarowania nie wymaga pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. Można zastosować wówczas art. 59, choć nie wynika to wprost z przepisów, a jedynie

z aktualnej linii orzecznictwa. Trudno jednak skutecznie doprowadzić do przywrócenia wcześniejszego stanu zagospodarowania w oparciu o ten przepis.

13. Pomimo wielokrotnie wprowadzanych zmian do ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* rozporządzenia wykonawcze do tej ustawy nie zostały zmienione ani razu od dnia ich wejścia w życie, co skutkuje aktualnie rozbieżnościami pomiędzy tymi aktami i utrudnia ich prawidłowe stosowanie.
14. Technika sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (materiały źródłowe, sposób prezentacji, uchwalanie wersji papierowej) jest archaiczna i nie uwzględnia rozwoju technologicznego, który nastąpił – cyfrowe bazy danych, otwarte dane, infrastruktura informacji przestrzennej.
15. Fotowoltaika.