

**UWAGI I WNIOSKI
WNIESIONE wraz z NRA DO KOMISJI INFRASTRUKTURY SEJMU RP
ws USTAWY o REWITALIZACJI
i ZMIAN USTAWY o PLANOWANIU i ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

lipiec 2015

PRZEWODNICZĄCY KOMISJI INFRASTRUKTURY
SEJMU RP

dotyczy druku sejmowego **3594**

KRAJOWA RADA IZBY ARCHITEKTÓW RP

oraz

NACZELNA RADA ADWOKACKA

wnoszą następujące uwagi

POPRAWKI DO PROJEKTU USTAWY O REWITALIZACJI

I. Dotychczasowe brzmienie art. 7 projektu ustawy o rewitalizacji zastępuje się następującym brzmieniem:

„Art. 7. 1. Komitet Rewitalizacji stanowi forum współpracy i dialogu interesariuszy z organami gminy w sprawach dotyczących przygotowania, prowadzenia i oceny rewitalizacji oraz pełni funkcję opiniodawczo-doradczą wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Dopuszcza się powołanie osobnych Komitetów Rewitalizacji dla wyznaczonych podobszarów rewitalizacji.

2. Zasady wyznaczania składu oraz zasady działania Komitetu Rewitalizacji ustala się uwzględniając funkcję Komitetu, o której mowa w ust. 1, oraz zapewniając wyłanianie przez interesariuszy ich przedstawicieli.
3. Zasady, o których mowa w ust. 2, określa rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji.
4. Obsługę organizacyjną Komitetu Rewitalizacji zapewnia urząd obsługujący wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.
5. W przypadku gdy Komitet Rewitalizacji zajmuje stanowisko w drodze głosowania, przedstawiciele gminy, gminnych jednostek organizacyjnych, w tym gminnych osób prawnych, nie biorą udziału w głosowaniu, jeżeli dotyczy ono projektów dokumentów, których opracowanie jest zadaniem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.”

II. Dotychczasowe brzmienie art. 17 projektu ustawy o rewitalizacji zastępuje się następującym brzmieniem:

„Art. 17. 1. Rada gminy, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji, kolejno:
 - 1) ogłasza informację o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy, w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, w prasie lokalnej oraz przez obwieszczenie;
 - 2) powołuje Komitet Rewitalizacji;
 - 3) sporządza projekt gminnego programu rewitalizacji;
 - 4) przeprowadza konsultacje społeczne projektu gminnego programu rewitalizacji;
 - 5) występuje o zaopiniowanie projektu gminnego programu rewitalizacji:
 - a) w każdym przypadku przez:
 - zarząd właściwego powiatu – w zakresie zgodności ze strategią rozwoju powiatu,
 - zarząd właściwego województwa – w zakresie zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego województwa i strategią rozwoju województwa,

- właściwego wojewodę – w zakresie zgodności z zadaniami rządowymi służącymi realizacji celu publicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
 - właściwe organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa – w zakresie wymagań bezpieczeństwa i obronności,
 - właściwego komendanta powiatowego (miejskiego) Państwowej Straży Pożarnej – w zakresie ochrony przeciwpożarowej,
 - właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
 - właściwą gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną,
 - operatorów sieci uzbrojenia terenu, w tym zarządców dróg oraz linii i terenów kolejowych,
 - Komitet Rewitalizacji,
- b) w przypadku gdy jest to uzasadnione specyfiką obszaru rewitalizacji przez:
- właściwego regionalnego dyrektora ochrony środowiska – w zakresie form ochrony przyrody,
 - właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków – w zakresie form ochrony zabytków,
 - właściwego dyrektora urzędu morskiego – w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - właściwy organ nadzoru górniczego – w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
 - właściwy organ administracji geologicznej – w zakresie zagospodarowania terenów osuwisk,
 - właściwego dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej – w zakresie zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - ministra właściwego do spraw zdrowia – w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
 - Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa będących w trwałym zarządzie tego Gospodarstwa;
- 6) wprowadza zmiany wynikające z przeprowadzonych konsultacji społecznych i uzyskanych opinii oraz przedstawia radzie gminy do uchwalenia projekt gminnego programu rewitalizacji.”

III. Dotychczasowe brzmienie art. 15, ust. 1, pkt 13, lit. c projektu ustawy o rewitalizacji zastępuje się następującym brzmieniem:

„c) w przypadku wskazania konieczności wyznaczenia obszarów zorganizowanego inwestowania, o których mowa w art. 15, ust. 3, pkt 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wskazanie obszarów, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie procedowany łącznie z procedurą scaleń i podziałów nieruchomości, a także wytyczne w zakresie ustaleń tego planu dla tych obszarów;”

IV. Dotychczasowe brzmienie art. 41 projektu ustawy o rewitalizacji zastępuje się następującym brzmieniem:

„Art. 41. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199, 443 i 774) wprowadza się następujące zmiany :

1) w art. 10 w ust. 2:

a) pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;”

b) po pkt 14 dodaje się pkt 14a w brzmieniu:

„14a) obszary zdegradowane;”

2) w art.2 po pkt 6b dodaje się pkt 6c w brzmieniu :

„6c) „obszarze zorganizowanego inwestowania” – należy przez to rozumieć obszar na którym spełnienie wymagań miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaprowadzenie porządku urbanistycznego, w tym kształtowania kompozycji urbanistycznej wymaga współdziałania wielu podmiotów jak też zorganizowania i koordynacji działań na etapie przygotowania i projektowania inwestycji. Na obszarach takich uzyskanie pozwolenia na budowę musi być poprzedzone sporządzeniem urbanistycznego planu realizacyjnego.”

3) w art.15, ust. 3 po pkt 5 dodaje się pkt 5a w brzmieniu :

„5a) obszary zorganizowanego inwestowania, dla których poza elementami wymienionymi w ust. 2 i 3, w zależności od potrzeb określa się :

- a) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
- b) charakterystyczne cechy elewacji budynków;
- c) wymagania dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
- d) wymagania, w tym zakazy i ograniczenia dotyczące sytuowania i działalności handlowej lub usługowej, w tym minimalną lub maksymalną powierzchnię określonych kategorii funkcjonalnych;
- e) zakres niezbędnej do wybudowania infrastruktury technicznej, społecznej, w tym lokali mieszkalnych;
- f) wymagania dotyczące przedmiotu i zakresu umowy urbanistycznej, niezbędnego dla zagwarantowania realizacji ustaleń planu;
- g) zakres i formę opracowania urbanistycznego planu realizacyjnego.”

4) po art.35 dodaje się art. 35a w brzmieniu :

„Art. 35a. 1. Dla obszarów zorganizowanego inwestowania, o których mowa w art. 15, ust. 3, pkt 5c, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządza się urbanistyczny plan realizacyjny.

2. W urbanistycznym planie realizacyjnym sporządza się koncepcję urbanistyczną obszaru objętego planem i publikuje wizualizacje projektowanych rozwiązań.

3. Zakres i formę opracowania koncepcji urbanistycznej określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając w szczególności potrzebę zapewnienia kompletności, czytelności i powszechnej dostępności wizualizacji.

4. Załącznikiem do urbanistycznego planu realizacyjnego jest umowa urbanistyczna co najmniej w zakresie ustalonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5. Spełnienie przez urbanistyczny plan realizacyjny wymogów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta potwierdza w drodze zaświadczenia.

6. Sporządzenie urbanistycznego planu realizacyjnego powierza się osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.”

5) po art.37e dodaje się art. 37f – 37m w brzmieniu :

„Art. 37f. 1. Ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3, pkt 5a, lit. c w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych, stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po wprowadzeniu przez organ zarządzający ruchem nowej organizacji ruchu, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 10 ust. 12 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2012 r. poz. 1137, z późn. zm. 6).

2. Ustalenia, o których mowa w art. 15 ust. 3, pkt 5a, lit. d, wchodzą w życie w terminie określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, wynoszącym od 6 do 12 miesięcy od dnia jego wejścia w życie. Przepisu art. 35 nie stosuje się.

Art. 37g. 1. W razie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek ustanowienia regulacji, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 5a, na żądanie poszkodowanego właściwy starosta ustala, w drodze decyzji, wysokość odszkodowania. Decyzja jest niezaskarżalna.

2. Strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej decyzji, o której mowa w ust. 1, wnieść powództwo do sądu powszechnego. Droga sądowa przysługuje także w razie niewydania decyzji przez właściwy organ w terminie 3 miesięcy od dnia zgłoszenia żądania przez poszkodowanego.
3. Obowiązkiem do wypłaty odszkodowania jest gmina.
4. Uzyskanie odszkodowania nie wyłącza roszczeń, o których mowa w art. 36.

Art. 37h. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej, o której mowa w art. ... ustawy z dnia o rewitalizacji, jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających w postaci infrastruktury technicznej, społecznej lub lokali mieszkalnych – w zakresie wskazanym w tym planie. Przepisu art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121 i 827 oraz z 2015 r. poz. 4, 397 i 539) w przypadku realizacji infrastruktury technicznej nie stosuje się.

2. Inwestycją główną, o której mowa w art. ... ustawy z dnia o rewitalizacji, nie może być inwestycja celu publicznego.
3. W ramach inwestycji uzupełniających możliwe jest również zobowiązanie inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy lokali innych niż mieszkalne przeznaczonych na potrzeby działalności kulturalnej, społecznej, edukacyjnej lub sportowej, wykonywanej przez podmioty prowadzące działalność na obszarze rewitalizacji, których głównym celem nie jest osiągnięcie zysku.
4. Wymiar zobowiązań, o których mowa w ust. 1, jest proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji.
5. Inwestor zobowiązuje się do budowy inwestycji uzupełniających zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w której określa się w szczególności, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych.
6. Umowa urbanistyczna jest zawierana pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego.
7. Zawarcie umowy urbanistycznej i sporządzenie urbanistycznego planu realizacyjnego stanowi warunek uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub jej części w obszarach zorganizowanego inwestowania.
8. Nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku gdy stanowi ona część obiektu budowlanego, zakończenie robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej, stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych stanowiących inwestycję główną.
9. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 8, wójt, burmistrz albo prezydent miasta potwierdza w drodze zaświadczenia.
10. W przypadku zawarcia przez inwestora umowy urbanistycznej w odniesieniu do nieruchomości, na której miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje budowę inwestycji głównej, o której mowa w art. ... ustawy z dnia o rewitalizacji, opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4, oraz opłaty, o której mowa w art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie pobiera się.

- Art. 37i. 1. Komitet Rewitalizacji, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia ... o rewitalizacji, opiniuje projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz prognozę skutków finansowych jego uchwalenia w zakresie w jakim dotyczą one obszarów rewitalizacji.
2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje o opinię, o której mowa w ust. 1, równoległe z wystąpieniem o opinię, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a, wyznaczając termin na przedstawienie opinii, o której mowa w ust. 1, wynoszący od 14 do 30 dni.
 3. Komitet Rewitalizacji może w uzasadnionych przypadkach wystąpić do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zmianę terminu, o którym mowa w ust. 2, na termin nie dłuższy niż 45 dni od dnia otrzymania projektu miejscowego planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jeśli dotyczy on obszarów rewitalizacji.
 4. Nieprzedstawienie opinii w terminie, o którym mowa w ust. 2 i 3, uważa się za równoznaczne z rezygnacją z prawa jej wyrażenia.
 5. Rada gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszary rewitalizacji po stwierdzeniu, w odrębnej uchwale, że nie narusza on ustaleń studium oraz gminnego programu rewitalizacji.

Art. 37j. W przypadku uwzględnienia przez wojewódzki sąd administracyjny skargi na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszary rewitalizacji art. 152 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2012 r. poz. 270,) z późn. zm. 7) nie stosuje się.

Art. 37k. 1. Jeżeli przewiduje to gminny program rewitalizacji, równoległe z procedurą opracowania i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary rewitalizacji przeprowadza się procedurę scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary rewitalizacji rozstrzyga o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, określając granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem.
3. Rada gminy, po wejściu w życie uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszary rewitalizacji, podejmuje uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości, o której mowa w art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z ustaleniami tego planu.
4. W przypadku stwierdzenia nieważności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości zachowuje moc.
5. W przypadku gdy skarga o stwierdzenie nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera zarzuty w zakresie naruszenia zasad sporządzania tego planu w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 – zakresem zaskarżenia obejmuje się również uchwałę w sprawie zatwierdzenia scalenia i podziału nieruchomości. Sąd administracyjny orzekając o nieważności uchwały w sprawie miejscowego planu rewitalizacji orzeka również o nieważności uchwały w sprawie zatwierdzenia scalenia i podziału nieruchomości.
6. Do scalenia i podziału nieruchomości, w zakresie nieuregulowanym w ust. 1–5, stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”

6) w art. 50 po ust. 2a dodaje się ust. 2b w brzmieniu:

„2b. W przypadku gdy wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczy inwestycji, której lokalizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi, może nastąpić wyłącznie w oparciu o ustalenia planu miejscowego, organ odmawia wszczęcia postępowania.”;

7) w art. 62 po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku podjęcia przez radę gminy uchwały, o której mowa w art. 8 lub art. 25 ustawy z dnia ... o rewitalizacji, w której przewidziano zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu, organ:

- 1) odmawia wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowana inwestycja jest objęta zakazem określonym w tej uchwale;
- 2) zawiesza postępowania w sprawie wydania albo zmiany decyzji o warunkach zabudowy, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie tej uchwały, jeżeli wnioskowana inwestycja jest objęta zakazem określonym w tej uchwale;
- 3) podejmuje zawieszony postępowanie w sprawie wydania albo zmiany decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku utraty mocy obowiązującej tej uchwały, jeżeli dla terenu objętego wnioskiem o wydanie albo zmianę decyzji o warunkach zabudowy nie obowiązuje plan miejscowy.”.

UZASADNIENIE:

Do poprawki I i II

Niezbędnym jest zredukowanie liczby uchwał rady gminy podejmowanych w toku przygotowania gminnego programu rewitalizacji do koniecznego minimum. Celowym jest też uproszczenie procesu powoływania Komitetu Rewitalizacji oraz określania zasad jego działalności. Zbyt rozbudowane czynności przygotowawcze nie mogą być bowiem istotną przeszkodą do skorzystania z ustawy o rewitalizacji.

Komitet Rewitalizacji jest organem opiniodawczo-doradczym w toku procedury uchwalania gminnego programu rewitalizacji. Dlatego też powołanie ww. komitetu będzie w praktyce uzasadnione dopiero w momencie podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji. W odróżnieniu od założeń projektu proponuje się zatem aby zasady wyznaczania składu oraz zasady działania Komitetu określiła rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji, a nie w odrębnej uchwale. Przyjęcie tego rozwiązania pozwala na uelastycznienie zasad działania Komitetu (każdorazowo zasady te byłyby określone przy przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji), z drugiej zaś strony usuwa potrzebę podejmowania dodatkowych uchwał, o których mowa w art. 7 ust. 5 i 6 (wedle przedłożenia projektu). Komitet konstytuowałby się przed sporządzeniem projektu gminnego programu rewitalizacji (powołanie komitetu następowaloby niezwłocznie po ogłoszeniu informacji o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia gminnego programu rewitalizacji i zgodnie z określonymi w niej zasadami). Taka regulacja pozwala na udział Komitetu w przygotowaniu gminnego programu rewitalizacji bez konieczności każdorazowego modyfikowania zasad jego działania i składu. Poprawka zachowuje konstrukcję ustrojową Komitetu, jego cele i funkcję. Redukcja liczby uchwał oraz ścisłe związanie zasad działania Komitetu i powiązania jego składu osobowego z procedurą przygotowania gminnego programu rewitalizacji przyczyni się do sprawniejszej realizacji zadań Komitetu, o których mowa w art. 7 ust. 1 projektu ustawy o rewitalizacji. Proponowane poprawki w zakresie art. 7 i art. 17 projektu ustawy o rewitalizacji są z sobą nierozzerwalnie związane. Zmiana art. 7 implikuje zmianę art. 17 projektu ustawy według proponowanej treści.

Do poprawki III

Poprawka jest korektą nomenklatury wynikającą z poprawki IV.

Do poprawki IV

Projekt ustawy wprowadza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nowy instrument - Miejskowy Plan Rewitalizacji (MPR). Jest to szczególnie plan miejscowy o specjalistycznym zakresie, zawierającym również rozwiązania koncepcyjne w skali 1:100. Następuje tu pomieszczenie materii, której dotyczą te ustalenia t.j. regulacji planistycznych i rozwiązań koncepcyjno-realizacyjnych.

W regulacyjnym akcie prawa jakim jest plan miejscowy (MPR jest aktem prawa miejscowego) nie ma możliwości zawierania szczegółowych rozstrzygnięć projektowych na poziomie skali 1:100 - rozwiązania na tym poziomie muszą mieć możliwość kształtowania się i ewoluowania w oparciu o uwarunkowania realizacyjne a wypadku rewitalizacji również o uwarunkowania wynikające z umowy urbanistycznej i konsultacji społecznych. Rozwiązanie według projektu ustawy prowadzić może do utrudnień w tej części procesu inwestycyjnego (w tym wypadku procesu rewitalizacji) bowiem każda zmiana projektowa na poziomie skali 1:100 wynikająca z uwarunkowań realizacyjnych wymagać będzie zmiany MPR, czyli uchwały Rady Gminy. Ten zakres rozstrzygnięć projektowych wraz z zespolonymi z nimi warunkami umowy urbanistycznej, w tym warunkami ewentualnych wyłączeń, powinien się pojawić pomiędzy ustaleniami planu miejscowego a pozwoleniem na budowę. Stąd niniejsza propozycja zmian wprowadza do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym urbanistyczny plan realizacyjny, który wypełnia rolę MPR w zakresie koncepcji urbanistycznej i wizualizacji.

Ponadto nie ma potrzeby tworzenia nowej instytucji, jeżeli jest możliwość wkomponowania i zharmonizowania nowych regulację prawnych system istniejących już instytucji. Zgodnie za zasadą *entia non sunt multiplicanda praeter necessitatem* dobór techniki legislacyjnej powinien zasadać się na dążeniu do prostoty rozwiązań i konstrukcji takich regulacji prawnych, które opierają się na jak najmniejszej liczbie nowych założeń, pojęć i instytucji. Jeżeli zatem uregulowanie zagadnień z zakresu rewitalizacji wymaga aktu prawa miejscowego, to stosowne regulacje powinny być zawarte w planie miejscowym. Specyfika ustaleń dla programów inwestycyjnych (których szczególnym przypadkiem jest rewitalizacja) należy zatem uwzględnić przez dodefiniowanie zakresu ustaleń planu miejscowego. W związku z tym wskazuje się, że postulowane skutki regulacji, można osiągnąć przez wprowadzenie do ustaleń planu miejscowego pojęcia obszaru zorganizowanego inwestowania (OZI), dla którego ustalenia planu miejscowego całkowicie wypełniałyby rolę MPR. Jednocześnie OZI służyłoby wszystkim innym sytuacjom (nie tylko rewitalizacji, która jest tylko jedną z form zorganizowanego procesu inwestycyjnego) związanym z obszarami na których zaprowadzenie porządku urbanistycznego wymaga zorganizowanych działań inwestycyjnych. Pozwala to uniknąć kolejnej degradacji prawa planistycznego poprzez mnożenie instytucji quasi-planistycznych i szczególnych procedur, a jednocześnie wypełnia lukę w obecnym prawie dotyczącą operacyjnego aspektu urbanistyki.
