

ZARZĄDZENIE MINISTRA BUDOWNICTWA I PRZEMYSŁU MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH

z dnia 28 października 1969 r.

w sprawie planów realizacyjnych.

Na podstawie art. 35 i art. 38 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 7, poz. 47) i art. 30 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 1961 r. Nr 7, poz. 46 i z 1965 r. Nr 13, poz. 91) oraz w związku z § 22 uchwały nr 110 Rady Ministrów z dnia 23 czerwca 1969 r. w sprawie projektowania inwestycji (Monitor Polski Nr 28, poz. 220) zarządza się, co następuje:

I. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Zarządzenie ustala zasady sporządzania, uzgadniania i zatwierdzania planów realizacyjnych dla inwestycji podejmowanych przez jednostki gospodarki społecznej, przez osoby prawne nie będące jednostkami gospodarki społecznej i przez osoby fizyczne.

2. Przepisy zarządzenia nie dotyczą inwestycji związanych z obronnością kraju, realizowanych na terenach zamkniętych.

§ 2. 1. Planami realizacyjnymi w rozumieniu przepisów zarządzenia są:

- 1) plany zagospodarowania terenu inwestycji,
- 2) plany zagospodarowania terenu działek budowlanych,
- 3) plany usytuowania obiektów budowlanych.

2. Dla inwestycji podejmowanych przez jednostki gospodarki społecznej plany realizacyjne sporządzane są jako:

- 1) ogólne plany zagospodarowania terenu inwestycji, sporządzane w ramach założeń techniczno-ekonomicznych inwestycji dla przedsięwzięcia inwestycyjnego,
- 2) szczegółowe plany zagospodarowania terenu inwestycji, sporządzane w ramach projektu technicznego inwestycji dla zadania inwestycyjnego,
- 3) plany usytuowania obiektów budowlanych w wypadku zastosowania uproszczonego trybu przygotowania inwestycji do realizacji, stosownie do §§ 35 i 36 uchwały nr 110 Rady Ministrów z dnia 23 czerwca 1969 r. w sprawie projektowania inwestycji (Monitor Polski Nr 28, poz. 220), sporządzane w tej fazie przygotowania inwestycji, w której możliwe jest ustalenie rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych.

3. Dla inwestycji podejmowanych przez jednostki nie wymienione w ust. 2 plany realizacyjne sporządzane są jako plany zagospodarowania terenu działek w tej fazie projektowania inwestycji, w której możliwe jest ustalenie rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych projektowanej inwestycji.

4. Przepisy dotyczące sporządzania, uzgadniania i zatwierdzania planów realizacyjnych stosuje się odpowiednio przy wyrażaniu zgody na zmianę sposobu wykorzystania terenu bez dokonywania inwestycji, która wpłynęłaby na pogorszenie warunków sanitarnych lub bezpieczeństwa dla ludzi albo mienia na danym terenie lub w jego otoczeniu, a zwłaszcza w razie:

- 1) prowadzenia odkrywkowej eksploatacji kopalni nie podlegających prawu górnictwu,
- 2) urządzania składowisk materiałów, surowców wtórnych itp.

§ 3. 1. Plany realizacyjne sporządza się dla inwestycji obejmujących budowę, rozbudowę, przebudowę, odbudowę i modernizację obiektów budowlanych.

2. Nie jest wymagane sporządzanie planów realizacyjnych dla remontów, rozbiórek obiektów budowlanych, wykonywania robót budowlanych wewnątrz obiektów budowlanych, a także dla innych robót budowlanych zwołanych od obowiązku zgłoszenia lub uzyskania pozwolenia na wykonanie robót budowlanych stosownie do przepisów o państwowym nadzorze budowlanym.

§ 4. Zatwierdzenie planu realizacyjnego przewidziane w przepisach niniejszego zarządzenia obejmuje równocześnie:

- 1) ustalenie lokalizacji szczegółowej dla danej inwestycji oraz ustalenie strefy ochronnej, o których mowa w art. 30 ust. 2 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 7, poz. 47), w razie gdy ustalenie takiej strefy jest wymagane przez obowiązujące przepisy,
- 2) zatwierdzenie rozwiązań urbanistycznych i architektoniczno-budowlanych inwestycji, o których mowa w art. 30 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. — Prawo budowlane (Dz. U. z 1961 r. Nr 7, poz. 46 i z 1965 r. Nr 13, poz. 91).

II. Sporządzanie planów realizacyjnych.**1. Informacje o terenie.**

§ 5. 1. Przed sporządzeniem planu realizacyjnego inwestor obowiązany jest zasięgnąć u organu właściwego do zatwierdzania planu realizacyjnego informacji o możliwości i warunkach realizacji inwestycji (informacji o terenie).

2. Inwestorzy, którzy w myśl odrębnych przepisów obowiązani są uzyskiwać decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji, zasięgają informacji o terenie przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji.

§ 6. 1. W celu uzyskania informacji o terenie inwestor składa właściwemu organowi w zależności od rodzaju inwestycji lub charakteru zmiany sposobu wykorzystania terenu dane określające:

- 1) ogólną charakterystykę inwestycji pod względem technicznym i użytkowym, a w odniesieniu do inwestycji produkcyjnych również wielkość zatrudnienia,
- 2) ogólne wymagania, którym powinien odpowiadać teren,
- 3) w zależności od rodzaju inwestycji zapotrzebowanie w zakresie poboru energii, wody, odprowadzenia ścieków itp. oraz inne warunki obsługi terenu,
- 4) uciążliwości i ograniczenia, jakie inwestycja spowoduje dla terenów sąsiednich, jak np. wymagana strefa ochronna, ograniczenie wysokości zabudowy, zmiana stosunków wodnych itp.,
- 5) ewentualną własną propozycję lokalizacji szczegółowej inwestycji, sporządzoną na mapie lub szkicu sytuacyjnym w skali ustalonej stosownie do przepisów § 16 z naniesieniem granic terenu, istniejącej zabudowy na tym terenie i na terenach bezpośrednio sąsiadujących w pasie co najmniej 30 m od granic proponowanej lokalizacji szczegółowej oraz z podaniem granic własności lub użytkowania terenu, jak też uzasadnieniem niezbędnej wielkości terenu inwestycji.

2. Jeżeli w myśl przepisów o lokalizacji inwestycji wymagane jest uzyskanie dla inwestycji wstępnych wytycznych lokalizacyjnych, do materiałów określonych w ust. 1 należy dołączyć odpis tych wytycznych.

3. W odniesieniu do inwestycji realizowanych przez osoby fizyczne, inwestycji, do których stosuje się uproszczony tryb postępowania (§ 2 ust. 2 pkt 3), lub w razie zamierzonej zmiany sposobu wykorzystania terenu, materiały wymienione w ust. 1 pkt 5, po porozumieniu inwestora z właściwym organem i ewentualnym uzupełnieniu ich niezbędnymi elementami projektowymi, mogą być uznane za projekt planu realizacyjnego; w tych wypadkach przepis § 8 ust. 3 ma odpowiednie zastosowanie.

§ 7. 1. Informacje o terenie wydawane są na podstawie zatwierdzonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wyznaczenia terenów budowlanych na obszarach wsi, a w ich braku na podstawie materiałów do tych planów i analizy aktualnego zagospodarowania terenu; jeżeli materiały do planu są niewystarczające do wydania informacji o terenie, organ udzielający informacji dokonuje wspólnie z inwestorem terenowej wizji lokalnej.

2. Informacji o terenie udziela się w formie rysunkowej, a elementy informacji, które nie mogą być wyrażone w formie rysunku, podaje się w formie opisowej; udzielenie informacji następuje w terminie do 21 dni od daty otrzymania od inwestora kompletnych danych określonych w § 6 ust. 1; w wypadkach szczególnie skomplikowanych termin ten może być przedłużony do 60 dni.

3. Jeżeli inwestor zobowiązany został do opracowania projektu miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów powołanych w § 17 ust. 2, po zatwierdzeniu tego planu przez prezydium rady narodowej właściwy organ udziela uzupełniających informacji o terenie zgodnie z ustaleniami tego planu.

§ 8. 1. Treścią informacji o terenie przewidzianym do zabudowy lub zmiany sposobu wykorzystania terenu są wiążące ustalenia planów, o których mowa w § 7 ust. 1, oraz inne dane niezbędne inwestorowi do sporządzenia planu realizacyjnego, a mianowicie:

- 1) położenie danego terenu w jednostce osadniczej, jego funkcja oraz charakterystyka warunków naturalnych i stanu zainwestowania,
- 2) wskaźniki normatywne wykorzystania terenu,
- 3) zasady ukształtowania przestrzennego i funkcjonalnego terenu oraz zabudowy na tym terenie z określeniem linii zabudowy, a w miarę potrzeby usytuowania i ukształtowania urządzeń i obiektów budowlanych oraz zieleni,
- 4) zasady dowiązania do układu komunikacyjnego z określeniem charakterystycznych parametrów technicznych tras i urządzeń,
- 5) systemy technicznych urządzeń zaopatrywania w wodę, energię i odprowadzania ścieków, z określeniem charakterystycznych parametrów technicznych oraz głównych tras przewodów,
- 6) kolejność i sposób realizacji elementów zagospodarowania przestrzennego oraz ewentualnych inwestycji współzależnych, wspólnych i towarzyszących,
- 7) inne dane niezbędne inwestorowi do sporządzenia planu realizacyjnego, a zwłaszcza ograniczenia wynikające z zagospodarowania otoczenia.

2. Zakres udzielanych informacji o terenie ustalony jest we wzajemnym porozumieniu właściwego organu z inwestorem, w zależności od rodzaju inwestycji i szczegółowości ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; na wniosek inwestora informacje o terenie mogą być uzupełnione stosownie do potrzeb wynikłych z zawansowania prac nad przygotowaniem inwestycji.

3. Organ udzielający informacji o terenie określa również zakres niezbędnych uzgodnień, które inwestor obowiązany jest uzyskać przed przedstawieniem planu realizacyjnego do zatwierdzenia.

§ 9. 1. W celu umożliwienia wariantowego rozwiązania projektowanej inwestycji inwestor może uzyskać informacje o kilku terenach.

2. Inwestor, który uzyskał informacje o terenach, zobowiązany jest powiadomić organ udzielający informacji, później niż w terminie 3 miesięcy od dnia uzyskania tych informacji, o dokonanym wyborze wariantu lokalizacji, przyjętym do dalszego opracowania.

3. Informacje o terenie tracą swą aktualność, jeżeli inwestor:

- 1) nie dokonał powiadomienia stosownie do przepisów ust. 2,
 - 2) nie przedłożył w terminie 1 roku od daty uzyskania informacji o terenie projektu planu realizacyjnego do zatwierdzenia.
4. Terminy ustalone w ust. 2 i 3 na uzasadniony wniosek inwestora mogą być przedłużone.

2. Mapy do planów realizacyjnych.

§ 10. 1. Plany realizacyjne powinny być opracowywane na aktualnych mapach sytuacyjno-wysokościowych, sporządzanych przez uprawnione jednostki wykonawstwa geodezyjnego, z zachowaniem „Powszechnych przepisów o pomiarach kraju” bądź resortowych instrukcji technicznych, oraz zaopatrzonych w klauzulę o przyjęciu do ewidencji przez właściwy do spraw geodezji organ prezydium rady narodowej.

2. Na mapie do planu realizacyjnego — oprócz treści dotyczącej aktualnej sytuacji naziemnej — powinny być ponadto wykazane następujące elementy:

- 1) istniejące na terenie inwestycji urządzenia podziemne, a w miarę potrzeby również na terenie przyległych ulic i placów,
- 2) opracowane geodezyjnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (ulic, placów itp.), linie zabudowy i inne elementy, o ile zostały one już wcześniej ustalone dla terenu inwestycji.

§ 11. 1. Do planów realizacyjnych powinny być w maksymalnym stopniu wykorzystane materiały kartograficzne, posiadane przez właściwe organy do spraw geodezji prezydium rad narodowych, a w szczególności mapy zasadnicze oraz mapy ewidencji gruntów.

2. Do planów realizacyjnych mogą być też użyte fotomechaniczne powiększenia i pomniejszenia istniejących map, odpowiednio uzupełnione wymaganymi elementami.

§ 12. 1. Skale map do planów realizacyjnych powinny być dostosowane do rodzaju inwestycji.

2. W szczególności typowymi skalami map do planów realizacyjnych, odpowiednio do rodzaju inwestycji, są dla budownictwa:

- 1) ogólnego — skala 1:1000 — 1:500, a w wypadkach uzasadnionych rozległością terenu inwestycji i niewielkim zagęszczeniem obiektów projektowanych — skala 1:2000,
- 2) przemysłowego — skala 1:1000 — 1:500, dla strefy ochronnej — skala 1:5000 — 1:2000,
- 3) przesyłowych linii energetycznych — skala 1:25.000 — 1:10.000, na terenach zabudowanych — skala 1:5000 — 1:2000,
- 4) dróg (ulic) i przewodów podziemnych — skala 1:2000 — 1:200 (1:250),
- 5) zbiorników wodnych — skala nie mniejsza niż 1:25.000, a dla zadań inwestycyjnych lub poszczególnych obiektów 1:2000 — 1:1000.

§ 13. 1. W zakresie wysokościowym mapa do planu realizacyjnego powinna przedstawiać ukształtowanie terenu za pomocą warstwic oraz rzędnych w charakterystycznych punktach naturalnego i sztucznego jego ukształtowania, w

sposób i z dokładnością określoną w obowiązujących instrukcjach Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii bądź branżowych.

2. W razie gdy w ramach realizacji inwestycji nastąpi nowe ukształtowanie terenu i trwałe przemieszczenie mas ziemnych, ukształtowanie istniejące terenu powinno być przedstawione za pomocą siatki niwelacyjnej o bokach kwadratów dostosowanych do charakteru terenu.

3. W razie gdy właściwe organy do spraw geodezji prezydentów rad narodowych posiadają dla terenu inwestycji tylko mapy sytuacyjne, tzn. bez treści wysokościowej (np. mapy ewidencji gruntów), sporządzenie planu realizacyjnego na takiej mapie może być dopuszczone dla inwestycji drobnych, jeśli przy tym posadowienie obiektów budowlanych nie wymaga ścisłego nawiązania do stałych punktów wysokościowych.

§ 14. W celu prawidłowego nawiązania planu realizacyjnego do otaczającej sytuacji mapa do planu realizacyjnego powinna obejmować grunty przylegające w odpowiednim zasięgu, nie mniejszym niż w pasie 30 m licząc od:

- 1) granicy terenu inwestycji,
- 2) linii umownej, określającej teren zadania inwestycyjnego realizowanego wewnątrz terenu inwestycji,
- 3) linii zewnętrznej strefy ochronnej, o ile została ona wyznaczona dla inwestycji.

§ 15. 1. Jeżeli właściwe organy do spraw geodezji prezydentów rad narodowych nie dysponują odpowiednimi mapami i właściwe usytuowanie projektowanego obiektu nie jest uzależnione od granic nieruchomości (działki), plany realizacyjne mogą być sporządzone na uproszczonym opracowaniu kartograficznym w formie tzw. szkicu sytuacyjnego dla następujących inwestycji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych trwale z terenem,
- 2) obiektów budownictwa indywidualnego ludności poza granicami administracyjnymi miast i osiedli,
- 3) pojedynczych obiektów budowlanych związanych z gospodarką rolną lub leśną, wznoszonych poza granicami administracyjnymi miast i osiedli,
- 4) pojedynczych niewielkich obiektów inżynierskich, realizowanych na terenach zieleni publicznej,
- 5) pojedynczych urządzeń sportowo-rekreacyjnych realizowanych na terenach zieleni osiedlowej,
- 6) pojedynczych obiektów budowlanych wznoszonych na istniejących terenach kempingowych i biwakowych.

2. Szkic sytuacyjny powinien przedstawiać aktualny stan zagospodarowania terenu z dokładnością wystarczającą do prawidłowego usytuowania projektowanych obiektów budowlanych.

3. Na szkicu sytuacyjnym powinny być umieszczone:

- 1) orientacyjne położenie terenu inwestycji względem stron świata, ulic (drog) i sąsiednich nieruchomości,
- 2) wymiary zdjęte w terenie między elementami zagospodarowania, które mogą warunkować usytuowanie projektowanych obiektów,
- 3) skala szkicu,
- 4) informacja o wykorzystanych ewentualnych materiałach do sporządzenia szkicu oraz określenie celu, jakemu szkic ma służyć,
- 5) data wykonania, imię i nazwisko oraz zawód wykonawcy szkicu.

§ 16. Organ właściwy do zatwierdzenia planu realizacyjnego w porozumieniu z inwestorem może ustalić w poszczególnych wypadkach rodzaj i skalę map, na jakich powinien być opracowany plan realizacyjny.

3. Treść planu realizacyjnego.

§ 17. 1. Podstawę do opracowania planu realizacyjnego stanowią ustalenia miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji, wydana na podstawie odrębnych przepisów. W razie braku miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego — organ właściwy do zatwierdzenia planu realizacyjnego zażąda sporządzenia tego planu stosownie do przepisu art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 7, poz. 47).

2. Przepisu art. 37 ust. 2 ustawy z dnia 31 stycznia 1961 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 7, poz. 47) nie stosuje się:

- 1) do inwestorów nie będących jednostkami gospodarki uspołecznionej,
- 2) do inwestorów realizujących inwestycje na wsi poza terenami budowlanymi wyznaczonymi zgodnie z ustawą z dnia 31 stycznia 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi (Dz. U. z 1969 r. Nr 27, poz. 216),
- 3) w razie gdy organ właściwy do zatwierdzenia planu realizacyjnego uzna, że ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego są wystarczające jako podstawa do sporządzenia planu realizacyjnego.

§ 18. 1. Plan realizacyjny w zależności od rodzaju inwestycji powinien określać w części graficznej:

- 1) granice terenu projektowanej inwestycji, a w razie ustalenia strefy ochronnej również granice tej strefy,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz strefy ochronne, granice terenu przeznaczonego na urządzenia zaplecza technicznego inwestora i wykonawców,
- 3) drogi i linie komunikacyjne, place i miejsca postojowe, składowiska, place gospodarcze, dojazdy oraz przejścia dla pieszych z podaniem charakterystycznych wymiarów, rzędnych i przekrojów (profilu),
- 4) przebieg inwestycji liniowych i rozmieszczenie urządzeń z nimi związanych,
- 5) układ zewnętrznych urządzeń transportowych z oznaczeniem stanowisk załadunku i wyładunku,
- 6) obrysy projektowanych obiektów budowlanych stałych i tymczasowych, z określeniem ich przeznaczenia, charakterystycznych wymiarów i wzajemnych odległości, z oznaczeniem wjazdów i wejść (konieczne jest rozróżnienie obiektów typowych, powtarzalnych i projektowanych indywidualnie),
- 7) układ zieleni wysokiej i niskiej,
- 8) oznaczenie elementów istniejącego zagospodarowania terenu, podlegających adaptacji, rozbiórce lub likwidacji,
- 9) rzędne terenu w charakterystycznych punktach projektowanego ukształtowania terenu (a w razie potrzeby dodatkowo charakterystyczne przekroje terenu) mające związek bądź ze sposobem usytuowania obiektów budowlanych, bądź z zamierzonymi robotami niwelacyjnymi,
- 10) granice złóż kopalin — przy inwestycjach polegających na eksploatacji tych złóż,
- 11) określenie poszczególnych zadań inwestycyjnych i terminów ich realizacji.

2. Elementy planu realizacyjnego wymienione w ust. 1 pkt 1—7 powinny być zaopatrzone w odpowiednie dane liczbowe i motywy urbanistyczne do opracowań geodezyjnych.

§ 19. Część opisowa planu realizacyjnego i załączniki uzasadniające i wyjaśniające plan realizacyjny powinny w zależności od rodzaju inwestycji zawierać:

- 1) zwięzły opis inwestycji z uzasadnieniem kolejności realizacji poszczególnych zadań (obiektów),
- 2) opis stanu istniejącego zagospodarowania terenu, z omówieniem dokonywanych w nim zmian — rozbiórek i likwidacji,
- 3) zestawienie charakterystycznych danych o przydatności gruntu dla celów budowy,
- 4) zwięzły opis rozwiązania układu komunikacyjnego, transportowego, uzbrojenia terenu, ochrony przeciwpożarowej i stosunku do otoczenia,
- 5) bilanse terenu, kubatur i powierzchni obiektów budowlanych, zestawienia wskaźników techniczno-ekonomicznych charakteryzujących zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi wskaźnikami urbanistycznymi,
- 6) tabelę zbiorczą istniejących adaptowanych i projektowanych obiektów i urządzeń usługowych z wyszczególnieniem ich rodzajów,
- 7) wykaz zastosowanych projektów typowych z uzasadnieniem ich doboru i omówieniem zasad adaptacji,
- 8) zestaw zastosowanych projektów powtarzalnych (z charakterystycznymi danymi według układu karty katalogowej projektu typowego) z uzasadnieniem ich doboru i omówieniem zasad adaptacji,
- 9) szkice koncepcyjne projektowanych indywidualnie obiektów budowlanych kubaturowych, zawierające rzuty poziome, charakterystyczne przekroje i elewacje, z krótkim opisem technicznym konstrukcji i instalacji, określeniem kategorii niebezpieczeństwa pożarowego, zagrożenia wybuchem i wielkości obciążeń ogniowych,
- 10) ideogramy układu projektowanych obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia terenu w skali planu realizacyjnego, z przekrojami w charakterystycznych punktach,
- 11) w miarę potrzeby widoki ciągów elewacyjnych ulic miejskich i pierzei placów z uwzględnieniem rozwiązań kolorystycznych.

§ 20. Zakres niezbędnej do rozwiązania w planie realizacyjnym problematyki urbanistyczno-architektonicznej (§ 18 i 19) ustala, w zależności od rodzaju inwestycji i konkretnych warunków terenowych, organ właściwy do zatwierdzenia planu realizacyjnego w porozumieniu z inwestorem, po uzyskaniu decyzji o lokalizacji inwestycji wymaganej odrębnymi przepisami; organ ten może w razie potrzeby określić stopień szczegółowości rozwiązań urbanistyczno-architektonicznych.

III. Uzgadnianie i zatwierdzanie planów realizacyjnych.

§ 21. Przed przedłożeniem planu realizacyjnego do zatwierdzenia inwestor obowiązany jest uzgodnić go w zakresie określonym stosownie do przepisu § 8 ust. 3, wynikającym z przepisów szczególnych (jak np. z przepisów o inspekcji pracy, inspekcji sanitarnej, o ochronie powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem, prawa górniczego, wodnego, lotniczego, o ochronie przeciwpożarowej, o ochronie dóbr kultury, o ochronie przyrody, o ochronie użytków rolnych, o kolejach, o drogach publicznych, z zakresu obronności itp.); uzgodnienia należy przeprowadzać we wstępnej fazie prac nad sporządzaniem planu realizacyjnego.

§ 22. 1. Uzgodniony plan realizacyjny inwestor przedkłada właściwemu organowi do zatwierdzenia w dwóch egzemplarzach, a w wypadkach określonych w § 25 w trzech egzemplarzach.

2. Plany realizacyjne inwestycji podejmowanych przez osoby fizyczne przedkładane są do zatwierdzenia łącznie z projektami obiektów budowlanych; organ zatwierdzający może z urzędu lub na wniosek strony zastrzec wcześniejsze przedłożenie planu realizacyjnego do zatwierdzenia.

§ 23. 1. Dla inwestycji podejmowanych przez jednostki gospodarki społecznej, dla których opracowuje się za-

łożenia techniczno-ekonomiczne inwestycji, zatwierdzeniu podlega tylko ogólny plan zagospodarowania terenu inwestycji; plan ten powinien być przedłożony do zatwierdzenia przed zatwierdzeniem założeń techniczno-ekonomicznych inwestycji przez organ inwestora.

2. Szczegółowe plany zagospodarowania terenu inwestycji lub odpowiednie ich części (§ 2 ust. 2 pkt 2) podlegają jedynie zbadaniu co do zgodności przyjętych w nich rozwiązań z zatwierdzonym ogólnym planem zagospodarowania terenu inwestycji, stosownie do przepisów o państwowym nadzorze budowlanym.

3. W razie zastosowania uproszczonego trybu przygotowania inwestycji do realizacji zatwierdzeniu podlegają plany realizacyjne, o których mowa w § 2 ust. 2 pkt 3.

4. Jeżeli z uzasadnionych powodów w projekcie planu realizacyjnego opracowywanego w fazie założeń techniczno-ekonomicznych nie ma możliwości rozwiązania elementów urbanistyczno-architektonicznych obiektów budowlanych projektowanych indywidualnie, organ zatwierdzający plan realizacyjny może wyrazić zgodę na przedstawienie tych rozwiązań do zatwierdzenia w późniejszym terminie.

§ 24. 1. W sprawach zatwierdzania planów realizacyjnych i udzielania informacji o terenie właściwe są:

- 1) wydziały budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium wojewódzkich (miejskich miast wyłączonych z województw) rad narodowych w odniesieniu do inwestycji:
 - a) które mają być wykonane na obszarze dwóch lub więcej powiatów,
 - b) których lokalizację ustala Rada Ministrów lub Komisja Planowania przy Radzie Ministrów,
 - c) kościołów i związków religijnych,
- 2) wydziały budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium powiatowych (miejskich miast stanowiących powiaty) rad narodowych w odniesieniu do inwestycji nie wymienionych w ust. 1.

2. Wydziały budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium dzielnicowych rad narodowych miast wyłączonych z województw zatwierdzają plany realizacyjne stosownie do przekazanych tym wydziałom uprawnień przez prezydium rad narodowych miast wyłączonych z województw. Przekazaniu nie podlegają uprawnienia do zatwierdzania planów realizacyjnych, o których mowa w ust. 1 pkt 1. Sprawy planów realizacyjnych nie przekazane wydziałom budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium dzielnicowych rad narodowych należą do wydziałów budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium rad narodowych miast wyłączonych z województw.

§ 25. 1. W wypadkach określonych w § 24 ust. 1 pkt 1 lit. a) i b) wydział budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium wojewódzkiej rady narodowej zatwierdza plan realizacyjny po zasięgnięciu opinii wydziału budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium powiatowej (miejskiej — miasta stanowiącego powiat) rady narodowej.

2. W razie braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego opracowanie należy do organu stopnia wojewódzkiego, lub w razie przystąpienia przez ten organ do aktualizacji planu, wydział budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium powiatowej (miejskiej — miasta stanowiącego powiat) rady narodowej przed zatwierdzeniem planu realizacyjnego powinien uzyskać akceptację decyzji przez wydział budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium wojewódzkiej rady narodowej.

3. Wydział budownictwa, urbanistyki i architektury prezydium wojewódzkiej (miejskiej miasta wyłączonego z województwa) rady narodowej może zastrzec do swej akceptacji lub decyzji imiennie określone plany realizacyjne ważnych ze względów urbanistyczno-architektonicznych inwestycji.

§ 26. 1. Zatwierdzenie planu realizacyjnego zawiera stwierdzenie zgodności tego planu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a ponadto rozstrzyga w zakresie urbanistyczno-architektonicznym:

- 1) o położeniu, wielkości i granicach terenu inwestycji łącznie ze strefą ochronną w wypadkach wymagających ustalenia tej strefy,
- 2) o intensywności wykorzystania terenu oraz innych wskaźnikach normatywnych dotyczących wykorzystania i zagospodarowania terenu,
- 3) o układzie urbanistycznym istniejących i projektowanych obiektów budowlanych naziemnych i podziemnych oraz związanych z nimi urządzeń budowlanych, w nawiązaniu do zagospodarowania otoczenia terenu inwestycji, a szczególnie do publicznych urządzeń liniowych (sieciowych), z uwzględnieniem właściwości fizjograficznych i bioklimatycznych oraz stanu bezpieczeństwa zabudowy terenu,
- 4) o doborze projektów typowych i powtarzalnych oraz prawidłowości rozwiązań architektonicznych obiektów projektowanych indywidualnie, powiązaniu ich z warunkami naturalnymi terenu inwestycji i zagospodarowaniem otoczenia.

2. Zatwierdzenie planu realizacyjnego obejmuje również warunki ustalone w wyniku uzgodnień tego planu stosownie do przepisów § 21.

3. W decyzji o zatwierdzeniu planu realizacyjnego inwestycji budowlanej o charakterze czasowym lub o czasowej zmianie sposobu wykorzystania terenu w okresie poprzedzającym planowe jego zagospodarowanie ustala się ponadto:

- 1) termin, do którego będą mogły istnieć obiekty czasowe lub czasowa zmiana sposobu wykorzystania terenu,
 - 2) warunki likwidacji przejściowego zagospodarowania terenu.
4. Gdyby inwestor z uzasadnionych powodów nie mógł spełnić warunków ustalonych w toku uzgadniania planu re-

alizacyjnego lub ustalonych przez organ właściwy do zatwierdzenia tego planu, powinien wystąpić o zmianę tych warunków do organu, który je ustalił; po uzyskaniu zgody tego organu powinien złożyć we właściwym organie zamienny projekt planu realizacyjnego do zatwierdzenia.

§ 27. 1. Decyzja o zatwierdzeniu planu realizacyjnego traci ważność:

- 1) w razie nieprzystąpienia do budowy bądź zmiany sposobu wykorzystania terenu w ciągu trzech lat od daty wydania decyzji, jeżeli inwestor nie przedłoży dowodu, że przystąpi do budowy lub zmiany sposobu wykorzystania terenu w ciągu najbliższych dwóch lat,
 - 2) jeżeli inwestor nie uzyska praw do terenu lub jeżeli inwestor utraci prawo do terenu na skutek niedotrzymania warunków umowy, na jakich otrzymał teren w użytkowanie lub wieczyste użytkowanie,
 - 3) jeżeli decyzja o lokalizacji wydana dla inwestycji objętej planem realizacyjnym utraci ważność.
2. Jeżeli zajdą okoliczności wymienione w ust. 1 pkt 2 lub 3, inwestor obowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym organ, który zatwierdził plan realizacyjny.

IV. Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 28. W sprawach unormowanych niniejszymi przepisami, wszczętych przed wejściem w życie tych przepisów, mają zastosowanie przepisy dotychczasowe.

§ 29. Traci moc zarządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 20 maja 1966 r. w sprawie ustalania lokalizacji szczegółowej inwestycji budowlanych i stref ochronnych oraz wyrażania zgody na zmianę sposobu wykorzystania terenu (Monitor Polski Nr 25, poz. 129).

§ 30. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Minister Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych: *A. Giersz*