



SEJM

RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

X kadencja

Druk nr 1667

S P R A W O Z D A N I E

KOMISJI DO SPRAW DEREGULACJI

ORAZ KOMISJI SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO I POLITYKI REGIONALNEJ

**o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(druk nr 1608)**

Marszałek Sejmu, zgodnie z art. 37 ust. 1 i art. 40 ust. 1 regulaminu Sejmu – po zasięgnięciu opinii Prezydium Sejmu - skierował w dniu 4 sierpnia 2025 r. powyższy projekt ustawy do Komisji do Spraw Deregulacji oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej do pierwszego czytania.

Komisje: do Spraw Deregulacji oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej po przeprowadzeniu pierwszego czytania oraz rozpatrzeniu tego projektu ustawy na posiedzeniu w dniu 12 września 2025 r.

wnoszą:

W y s o k i S e j m uchwalić raczy załączony projekt ustawy.

Komisje, zgodnie z art. 43 ust. 3 regulaminu Sejmu, przedstawiają na żądanie wnioskodawcy następujące wnioski mniejszości:

1) w art. 1 w pkt 14 lit. b nadać brzmienie:

„b) dodaje się ust. 12–21 w brzmieniu:

„12. Rada gminy może ustalić w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, zasady określania postanowień umów urbanistycznych.

13. Uchwała, o której mowa w ust. 12, dotyczy wszystkich umów urbanistycznych zawieranych przez gminę.

14. W uchwale, o której mowa w ust. 12, dopuszcza się ustalenie różnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych, biorąc pod uwagę w szczególności rodzaj lub parametry inwestycji głównej.

15. Uchwała, o której mowa w ust. 12, nie może nakładać na inwestora obowiązków wykraczających poza zakres wynikający z niniejszej ustawy oraz musi pozostawać proporcjonalna do skutków inwestycji głównej.

16. Różnicowanie zasad, o którym mowa w ust. 14, może następować wyłącznie z uwagi na cechy przedsięwzięcia, w szczególności rodzaj lub parametry inwestycji głównej; zakazane jest różnicowanie z uwagi na cechy inwestora, źródło finansowania lub formę własności.

17. Uchwała, o której mowa w ust. 12, określa w szczególności:

- 1) katalog dopuszczalnych świadczeń w umowie urbanistycznej, związanych funkcjonalnie z obsługą inwestycji głównej;
- 2) sposób ich ustalania w układzie progów parametrycznych (matryca rodzajów inwestycji i progów m.in. powierzchni, intensywności, PUM/PUU, liczby lokali);
- 3) dopuszczalne formy zabezpieczeń należytego wykonania;
- 4) terminy i zasady rozliczeń.

18. Projekt uchwały, o której mowa w ust. 12, podlega konsultacjom z mieszkańcami i przedsiębiorcami przez okres co najmniej 14 dni; sporządza się raport z konsultacji. Uchwałę, raport oraz rejestr, o którym mowa w ust. 19, publikuje się w Biuletynie Informacji Publicznej.

19. Gmina prowadzi w Biuletynie Informacji Publicznej publiczny rejestr zawartych umów urbanistycznych wraz z informacją o zastosowanych zabezpieczeniach oraz o stanie realizacji inwestycji uzupełniających.

20. Świadczenia inwestora wynikające z umowy urbanistycznej pozostają w racjonalnym ekwiwalencie do skali i oddziaływania inwestycji głównej; zakazuje się wymagania świadczeń niepowiązanych funkcjonalnie z tą inwestycją.

21. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego określi, w drodze rozporządzenia, minimalny zakres elementów uchwały, o której mowa w ust. 12, oraz wzór rejestru, o którym mowa w ust. 19 – kierując się potrzebą ujednolicenia standardów oraz zapewnienia proporcjonalności zobowiązań.”;

– poseł **M. Wesoły**

2) w art. 13 dotychczasową treść oznaczyć jako ust. 1 i dodać ust. 2–4 w brzmieniu:

„2. Brak podjęcia uchwały, o której mowa w art. 37ed ust. 12 ustawy zmienianej w art. 1, nie wstrzymuje możliwości zawierania umów urbanistycznych w procedurze zintegrowanego planu inwestycyjnego.

3. Wnioskodawca w postępowaniu wszczętym na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy może, za zgodą gminy, oświadczyć o zastosowaniu zasad, o których mowa w art. 37ed ust. 12–21 ustawy zmienianej w art.

1.

4. Rada gminy podejmuje uchwałę, o której mowa w art. 37ed ust. 12 ustawy zmienianej w art. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”;

– **poseł M. Wesoly**

3) po art. 13 dodać art. 13a w brzmieniu:

„Art. 13a. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego przedstawi Sejmowi, w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, sprawozdanie z funkcjonowania przepisów art. 37ed ust. 12–21 ustawy zmienianej w art. 1, obejmujące w szczególności: liczbę podjętych uchwał, średni czas procedowania zintegrowanych planów inwestycyjnych, liczbę zawartych umów urbanistycznych, liczbę skarg do sądów administracyjnych oraz ocenę rozbieżności międzygminnych.”;

– **poseł M. Wesoly**

4) art. 14 nadać brzmienie:

„Art. 14. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.”;

– **poseł M. Wesoly**

Warszawa, dnia 12 września 2025 r.

Przewodniczący Komisji
Samorządu Terytorialnego
i Polityki Regionalnej

(-) Michał Krawczyk

Przewodniczący Komisji
do Spraw Deregulacji

(-) Ryszard Petru

Sprawozdawca

(-) Elżbieta Anna Polak

Projekt**U S T A W A**

z dnia

**o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz
niektórych innych ustaw¹⁾**

Art. 1. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 2 pkt 5a otrzymuje brzmienie:

„5a) „inwestycji uzupełniającej” – należy przez to rozumieć inwestycję:

- a) służącą wykonywaniu zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 1019), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej,
- b) w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej;”;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, ustawę z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących oraz ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

- 2) w art. 13ba skreśla się wyrazy „i uzgodnienia”;
- 3) w art. 13i w ust. 3:
 - a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego, nie krótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia;”,
 - b) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) występuje o opinie o projekcie planu ogólnego do:

 - a) gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - b) wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast gmin sąsiednich,
 - c) zarządu związku metropolitalnego, jeżeli gmina jest członkiem tego związku,
 - d) ministra właściwego do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej,
 - e) ministra właściwego do spraw środowiska w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633, 1688 i 2029 oraz z 2024 r. poz. 834), i uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 tej ustawy, a także w zakresie kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji,
 - f) marszałka województwa w zakresie:
 - udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
 - udokumentowanych wód podziemnych,
 - g) właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

- h) starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
- i) właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
- j) właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy sposób zagospodarowania terenów zwiększa ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- k) Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki w zakresie lokalizacji obiektów jądrowych i składowisk odpadów promieniotwórczych – w przypadku projektów planów ogólnych obejmujących obszary, na których zlokalizowano obiekty jądrowe lub składowiska odpadów promieniotwórczych,
- l) Spółki Celowej w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747) w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu art. 2 pkt 3 i 4 tej ustawy oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o którym mowa w tej ustawie,
- m) właściwego terytorialnie nadleśniczego,
- n) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż:
 - 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,

- 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest nie większe niż 400 kV,
 - 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
 - 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,
- o) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:
- 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- p) operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż:
- 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
 - 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- q) podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości nie większej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych,

- r) ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej,
- s) wojewody, zarządu województwa, zarządu powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
- t) zarządu województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- u) dyrektora parku narodowego w zakresie ustaleń mogących mieć wpływ na ochronę przyrody parku narodowego, w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny,
- w) regionalnego dyrektora ochrony środowiska:
 - w zakresie ustaleń mogących:
 - mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu przyrody w części dotyczącej rezerwatu przyrody i jego otuliny,
 - mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku krajobrazowego w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny,
 - mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu,
 - znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, w części dotyczącej istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000,
 - jeżeli odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- x) dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,

- y) właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
 - z) właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
 - za) właściwych zarządców dróg w zakresie ustaleń dotyczących realizacji inwestycji drogowych,
 - zb) dyrektora właściwego urzędu morskiego w zakresie pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - zc) właściwych zarządców infrastruktury kolejowej,
 - zd) Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych,
 - ze) właściwych organów w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 i art. 87⁷ ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110, z 2024 r. poz. 731 i 1222 oraz z 2025 r. poz. 31, 179, 374 i 769);”,
- c) pkt 6 otrzymuje brzmienie:
- „6) wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z uzyskanych opinii;”,
- d) uchyla się pkt 10 skreśla się wyrazy „pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b”;
- 4) w art. 13j:
- a) w ust. 1 skreśla się wyrazy „pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b otrzymuje brzmienie:
- „1. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag lub wniosków do projektu planu ogólnego – czynności, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 11 i 12, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.”;
- b) uchyla się ust. 2;
- 5) w art. 20:

- a) w ust. 3 w pkt 1 w lit. b:
- w tiret pierwszym skreśla się wyrazy „a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,”,
 - uchyla się tiret trzecie,

- b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W planie miejscowym, w przypadku:

- 1) terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – można określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren;
- 2) terenu komunikacji – można określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0 %;
- 3) terenów, na których znajdują się zabytki nieruchome objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków – można określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeśli wynika to z potrzeby ich ochrony.”;

- 6) w art. 24:

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 oraz art. 17 pkt 6, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, na swój koszt, opiniują projekt planu ogólnego albo opiniują i uzgadniają projekt planu miejscowego. Uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), zwanej dalej „Kodeksem postępowania administracyjnego”, przy czym uzgodnienia projektu planu miejscowego z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i

- zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dokonuje się w drodze decyzji, o której mowa w art. 166 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, 1688, 1890, 1963 i 2029).”,
- b) w ust. 1a skreśla się wyrazy „projektu planu ogólnego albo”,
- c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:
- „2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może uznać za uzgodniony projekt planu miejscowego, w przypadku gdy podmioty, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b, nie określa warunków na jakich to uzgodnienie może nastąpić.”;
- 7) w art. 25 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala termin przedstawienia opinii przez podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5, oraz dokonania uzgodnień albo przedstawienia opinii przez podmioty, o których mowa w art. 17 pkt 6, nie krótszy niż 14 dni i nie dłuższy niż 30 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii.”;
- 8) art. 26 otrzymuje brzmienie:
- „Art. 26. 1. Organ, z którym uzgodniono projekt planu miejscowego, ponosi koszty zmiany tego projektu, spowodowane późniejszą zmianą stanowiska.
2. Jeżeli organ, o którym mowa w ust. 1, działa w ramach zespolonej administracji powiatowej lub w ramach samorządu województwa i wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej, Skarb Państwa ponosi koszty zmiany planu miejscowego lub jego projektu jedynie wówczas, gdy zmiana stanowiska organu wynika ze zmiany ustawy lub z wiążących ten organ nowych ustaleń właściwego organu administracji rządowej.”;
- 9) w art. 28 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:
- „1a. Dopuszcza się stwierdzenie nieważności uchwały w sprawie planu ogólnego w części, również w odniesieniu do pierwszego planu ogólnego w danej gminie.”;
- 10) w art. 37ea:
- a) w ust. 2 po wyrazie „obejmuje” dodaje się wyrazy „co najmniej”,
- b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku gdy realizacja inwestycji uzupełniającej jest możliwa na podstawie obowiązującego planu miejscowego, obowiązku objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru inwestycji uzupełniającej, o którym mowa w ust. 2, nie stosuje się.”;

11) w art. 37eb:

a) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Jeżeli dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej obowiązuje plan miejscowy, projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego może dotyczyć części ustaleń, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3.”,

b) w ust. 4 we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „3 dni roboczych” zastępuje się wyrazami „14 dni”;

12) po art. 37eb dodaje się art. 37eba w brzmieniu:

„Art. 37eba. Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej inwestor poprzez umowę z gminą może zobowiązać się na rzecz tej gminy do pokrycia całości lub części kosztów postępowania w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Umowa, o której mowa w zdaniu pierwszym, może w szczególności określać termin i sposób wpłacania i rozliczania zaliczek na poczet czynności podejmowanych w postępowaniu.”;

13) w art. 37ec:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zgoda może zostać wycofana do czasu zawarcia umowy urbanistycznej. Wycofanie zgody przez radę gminy kończy postępowanie w przedmiocie wniosku inwestora.”,

b) w ust. 2:

– w pkt 2 wyrazy „projekt umowy urbanistycznej” zastępuje się wyrazami „założenia do umowy urbanistycznej obejmujące w szczególności zakres zobowiązań stron”,

– pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) sporządza i zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną uwzględniającą założenia do umowy urbanistycznej, o których mowa w pkt 2;”,

c) dodaje się ust. 7 i 8 w brzmieniu:

„7. Do skargi na zintegrowany plan inwestycyjny, o której mowa w art. 101 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1688), stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935 i 1685), z tym że skargę rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę.

8. Skargę kasacyjną rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia jej wniesienia.”;

14) w art. 37ed:

a) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się do świadczenia na rzecz podmiotu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2023 poz. 1637). Art. 393 Kodeksu cywilnego stosuje się.”,

b) dodaje się ust. 12–14 w brzmieniu:

„12. Rada gminy może ustalić w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, zasady określania postanowień umów urbanistycznych.

13. Uchwała, o której mowa w ust. 12, dotyczy wszystkich umów urbanistycznych zawieranych przez gminę.

14. W uchwale, o której mowa w ust. 12, dopuszcza się ustalenie różnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych, biorąc pod uwagę w szczególności rodzaj lub parametry inwestycji głównej.”;

15) w art. 54:

a) w ust. 1 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) obszar zabudowy śródmiejskiej.”,

b) w ust. 2 w pkt 1 w lit. b w tiret pierwszym skreśla się wyrazy „a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren.”,

c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w przypadku:

- 1) terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – można określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż $\frac{2}{3}$ minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren;
- 2) terenu komunikacji – można określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0 %;
- 3) terenów, na których znajdują się zabytki nieruchome objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków – można określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej o wartości mniejszej niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeśli wynika to z potrzeby ich ochrony.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960) w art. 37 w ust. 3 skreśla się wyrazy „planów ogólnych gminy,”.

Art. 3. W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (2023 r. poz. 2110, z 2024 r. poz. 731 i 1222 oraz z 2025 r. poz. 31, 179, 374 i 769) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 21 w ust. 2 pkt 28 otrzymuje brzmienie:

„28) uzgadnianie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniowanie projektów planów ogólnych gmin i projektów planów zagospodarowania przestrzennego województwa, w zakresie przewidzianym w ustawie;”;
- 2) w art. 86 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Prezes Urzędu uzgadnia projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniuje projekty planów ogólnych gmin i

projekty planów zagospodarowania przestrzennego województwa, dla terenów, na których jest planowane lub znajduje się lotnicze urządzenie naziemne oraz wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę, pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych.”;

3) w art. 87⁷:

- a) w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia skreśla się wyrazy „projekty planów ogólnych gminy,”,
- b) w ust. 2 po wyrazie „opiniują” dodaje się wyrazy „plany ogólne planów ogólne gminy oraz”,
- c) w ust. 4 skreśla się wyrazy „projektów planów ogólnych gminy,”.

Art. 4. W ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336) w art. 10 w ust. 6, w art. 13 w ust. 3a, w art. 16 w ust. 7, w art. 23 w ust. 5 oraz w art. 30 w ust. 3 skreśla się wyrazy „planów ogólnych gmin,”.

Art. 5. W ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 59a dodaje się ust. 6 i 7 w brzmieniu:

„6. W postępowaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia, co do którego obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości jego lokalizacji, przepisów ust. 1 i 3 nie stosuje się w przypadku przedłożenia uchwały o przystąpieniu do zmiany planu miejscowego lub uchwały o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach umarza się jeżeli wnioskodawca w terminie 5 lat od wszczęcia tego postępowania nie przedłoży miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy przedsięwzięcie jest realizowane na obszarze morskim – planu

zagospodarowania przestrzennego morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej.”;

2) w art. 63 ust. 5a otrzymuje brzmienie:

„5a. Żądanie wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach uważa się za wycofane jeżeli strona nie złoży raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko w terminie:

1) 3 lat od dnia zawieszenia postępowania, o którym mowa w ust. 5;

2) 5 lat od dnia zawieszenia postępowania, o którym mowa w ust. 5 – w przypadku, o którym mowa w art. 59a ust. 6.”;

3) w art. 72 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

„3a. W przypadku uchwały, o której mowa w ust. 1b, dołączenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, następuje najpóźniej wraz z przedłożeniem projektu uchwały zgodnie z art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Zdanie drugie w ust. 3 stosuje się odpowiednio.”;

4) w art. 74 po ust. 1a dodaje się ust. 1aa w brzmieniu:

„1aa. W przypadku, gdy obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje możliwości lokalizacji planowanego przedsięwzięcia, do wniosku załącza się uchwałę o przystąpieniu do zmiany takiego planu lub uchwałę o wyrażeniu zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, o których mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przewidującego możliwość lokalizacji planowanego przedsięwzięcia. Niezałączenie uchwał, o których mowa w zdaniu pierwszym, powoduje odmowę na podstawie art. 59a ust. 3.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 161a w ust. 1 uchyla się pkt 1;

2) w art. 161b uchyla się pkt 1.

Art. 7. W ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478) w art. 166 w ust. 2 uchyla się pkt 4.

Art. 8. W ustawie z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 i 1113) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 29 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) uzgadnianie przez ministra właściwego do spraw transportu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; przepis art. 120r ust. 2 stosuje się odpowiednio;”;
- 2) w art. 120r:
 - a) w ust. 1 skreśla się wyrazy „planów ogólnych gminy oraz”,
 - b) w ust. 2 skreśla się wyrazy „planu ogólnego gminy lub”.

Art. 9. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 oraz z 2025 r. poz. 527 i 1077) w art. 7:

- 1) w ust. 8 uchyla się pkt 5;
- 2) po ust. 16 dodaje się ust. 16a w brzmieniu:
„16a. Inwestor przedkłada decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana, zgodnie art. 72 ust. 3a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).”.

Art. 10. W ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1 w pkt 39, w art. 37ec w ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:
„3) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana oraz założeniami do umowy urbanistycznej;”;
- 2) art. 62 otrzymuje brzmienie:
„Art. 62. Do decyzji o warunkach zabudowy, wydanych w sprawach wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, przepisu art. 64c ustawy zmienianej w art. 1 nie stosuje się.”.

Art. 11. 1. Wystąpienie wójta, burmistrza, albo prezydenta miasta przed wejściem w życie niniejszej ustawy o uzgodnienie projektu planu ogólnego traktuje się jako wystąpienie o opinię o projekcie planu ogólnego.

2. Uzgodnienie i odmowę uzgodnienia projektu planu ogólnego dokonane przed wejściem w życie niniejszej ustawy traktuje się odpowiednio jako pozytywną albo negatywną opinię o projekcie planu ogólnego.

3. Postępowania prowadzone przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne w związku z odmową uzgodnienia projektu planu ogólnego ulegają umorzeniu.

Art. 12. W okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy będą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Art. 13. Do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanych planów inwestycyjnych sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 14. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 10 pkt 1, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r.