



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja

Druk nr 1947-A

D O D A T K O W E S P R A W O Z D A N I E
K O M I S J I D O S P R A W D E R E G U L A C J I
O R A Z K O M I S J I S A M O R Z Ä D U T E R Y T O R I A L N E G O I P O L I T Y K I R E G I O N A L N E J

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

Sejm na 46. posiedzeniu w dniu 3 grudnia 2025 r., zgodnie z art. 47 ust. 1 regulaminu Sejmu, skierował ponownie projekt ustawy zawarty w druku nr 1947 do Komisji: do Spraw Deregulacji oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej w celu rozpatrzenia poprawek zgłoszonych w drugim czytaniu.

Komisje: do Spraw Deregulacji oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej po rozpatrzeniu poprawek na posiedzeniu w dniu 4 grudnia 2025 r.

wnoszą:

W y s o k i S e j m raczy następujące poprawki:

1) art. 1 nadać brzmienie:

„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) w art. 37ed 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.”;

– KP PiS

– odrzucić

2) w art. 2 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.”;

– KP PiS

– odrzucić

3) po art. 2 dodać art. 2a w brzmieniu:

„Art. 2a. 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.”;

– KP PiS

– odrzucić

4) art. 3 nadać brzmienie:

„Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.”.

– KP PiS

– odrzucić

Warszawa, dnia 4 grudnia 2025 r.

Przewodniczący Komisji
Samorządu Terytorialnego
i Polityki Regionalnej

Przewodniczący Komisji
do Spraw Deregulacji

(-) Michał Krawczyk

(-) Ryszard Petru

Sprawozdawca

(-) Marek Jan Chmielewski