



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
X kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM-0610-54-26

**Druk nr 2459**

Warszawa, 15 kwietnia 2026 r.

Pan  
Włodzimierz Czarzasty  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

*Szanowny Panie Marszałku,*

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym  
oraz niektórych innych ustaw.**

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Finansów i Gospodarki.

*Z poważaniem*

Donald Tusk

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.<sup>2)</sup>) 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, 1542 i 1792), 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, lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej;”;

2) w art. 8g:

---

<sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawę z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie, ustawę z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, ustawę z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu oraz ustawę z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw.

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:  
„1. Wniosek do projektu aktu planowania przestrzennego, uwagę, o której mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1, oraz wniosek o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego składa się na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego.”;
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:  
„1a. Wniosek i rezygnację, o których mowa w art. 8f, składa się w systemie teleinformatycznym, o którym mowa w art. 67e ust. 1.”;
- 3) w art. 8h w ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:  
„5) przez udostępnienie w Rejestrze.”;
- 4) w art. 15 po ust. 2c dodaje się ust. 2d w brzmieniu:  
„2d. W planie miejscowym określa się obszar zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym.”;
- 5) w art. 17 w pkt 6 w lit. b w tiret szesnastym wyraz „Towarzyszących” zastępuje się wyrazem „Towarzyszącej”;
- 6) w art. 20 w ust. 3 w pkt 1 dodaje się lit. c w brzmieniu:  
„c) obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym.”;
- 7) 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.”;
- 8) w art. 37eb:  
a) w ust. 2 wyrazy „załącznika, o którym mowa w art. 67a ust. 5” zastępuje się wyrazami „danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 3”,  
b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Jeżeli dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej obowiązuje plan miejscowy, zmiana tego planu miejscowego może nastąpić w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego.”,

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

9) po art. 37eb dodaje się art. 37eba i art. 37ebb w brzmieniu:

„Art. 37eba. 1. Rada gminy może w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, nałożyć na inwestorów obowiązek dołączenia do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, określając rodzaj lub parametry inwestycji głównej, której ten obowiązek dotyczy.

2. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może zwolnić inwestorów z obowiązku dołączenia do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, uzasadnia rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

4. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności:

- 1) układ funkcjonalny zabudowy oraz układ urbanistyczny zespołów zabudowy;
- 2) określenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) architekturę obiektów, w tym określenie ich gabarytów i kolorystyki oraz geometrii i pokrycia dachów;
- 4) układ komunikacyjny i główne rozwiązania infrastruktury technicznej wraz z zasadami ich powiązania z układem zewnętrznym;
- 5) sposób uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony środowiska, przyrody i zabytków;
- 6) analizę krajobrazową zawierającą w szczególności powiązania przestrzenne inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej z terenami otaczającymi.

5. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, dołącza się wizualizację zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom niemającym wiedzy specjalistycznej.

6. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5.

7. W przypadku gdy do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, nie dołączono koncepcji urbanistyczno-architektonicznej mimo obowiązku wynikającego z uchwały, o której mowa w ust. 1, albo dołączona koncepcja nie spełnia wymagań określonych w ust. 3–6, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wzywa do dołączenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej spełniającej te wymagania, wskazując termin nie dłuższy niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że niedołączenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej spełniającej te wymagania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Przepisy art. 37eb ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 37ebb. Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy do pokrycia całości lub części kosztów postępowania w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego przez umowę z tą gminą, która to umowa może w szczególności określać termin i sposób wpłacania i rozliczania zaliczek na poczet czynności podejmowanych w postępowaniu.”;

10) w art. 37ec:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Zgoda na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego może zostać wycofana do czasu zawarcia umowy urbanistycznej. Wycofanie zgody przez radę gminy skutkuje zakończeniem postępowania wszczętego na wniosek, o którym mowa w art. 37ea ust. 1.”;

b) w ust. 2:

- w pkt 1 skreśla się wyrazy „treści projektu”,
- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, a w przypadku zwolnienia inwestorów z obowiązku dołączenia do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, a także sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz projekt umowy urbanistycznej albo założenia umowy urbanistycznej określające w szczególności zobowiązania stron, terminy ich wykonania oraz zabezpieczenia roszczeń, uwzględniając wynik negocjacji, o których mowa w pkt 1;”;

- po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:
    - „6a) sporządza projekt umowy urbanistycznej, jeżeli nie został sporządzony, uwzględniając założenia umowy urbanistycznej, o których mowa w pkt 2;”
  - c) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:
    - „2a. Zgoda na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zachowuje ważność bez względu na zakres zmian w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dokonanych w wyniku czynności, o których mowa w ust. 2 pkt 1, 2 i 5.”
  - d) w ust. 6 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:
    - „W przypadku gdy inwestycja główna dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz zintegrowany plan inwestycyjny nie dotyczy warunków określonych w art. 27b ust. 2:”;
- 11) 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 art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1637 oraz z 2026 r. poz. 426). Przepisy art. 393 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172 i 1508 oraz z 2026 r. poz. 184 i 507) stosuje się.”
  - b) ust. 11 otrzymuje brzmienie:
    - „11. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej, chyba że uchylene lub zmiana zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpiły na wniosek lub za zgodą inwestora.”;
- 12) po art. 37ee dodaje się art. 37eea w brzmieniu:
- „Art. 37eea. Rada gminy podejmuje uchwałę w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego w terminie 2 miesiące od dnia dokonania czynności, o której mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 9.”;

13) po art. 37ef dodaje się art. 37efa w brzmieniu:

„Art. 37efa. 1. Do skargi na zintegrowany plan inwestycyjny, o której mowa w art. 101 ust. 2a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1463 oraz z 2026 r. poz. 252), stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 143), z tym że skargę na zintegrowany plan inwestycyjny rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę.

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

14) w art. 37g w ust. 2:

a) we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „art. 15 ust. 2 i 3” zastępuje się wyrazami „art. 15 ust. 2 i 2c–3”,

b) w pkt 6 skreśla się wyrazy „lub lokali mieszkalnych”;

15) w art. 37i w ust. 1:

a) w zdaniu pierwszym skreśla się wyrazy „lub lokali mieszkalnych”,

b) w zdaniu drugim skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2023 r. poz. 1610, 1615, 1890 i 1933 oraz z 2024 r. poz. 653)”;

16) w art. 37k skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2023 r. poz. 1634, 1705 i 1860)”;

17) w art. 52 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Składający wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego podaje swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz może podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji, adres poczty elektronicznej lub numer telefonu.”;

18) w art. 53 w ust. 4 pkt 16 otrzymuje brzmienie:

„16) Spółką Celową w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym 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.”;

19) 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 na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym.”,

- b) w ust. 2 w pkt 1 w lit. b w tiret czwartym średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje lit. c w brzmieniu:  
„c) obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym;”;
- 20) w art. 62 w ust. 3 wyrazy „dokonano wyłożenia” zastępuje się wyrazami „rozpoczęto konsultacje społeczne”;
- 21) w art. 63:
- a) uchyla się ust. 1,
- b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a–1d w brzmieniu:
- „1a. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się wnioskodawcy, który ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.
- 1b. Wraz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wnioskodawca składa oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2025 r. poz. 383, 1818 i 1872). Wnioskodawca jest obowiązany do zawarcia w oświadczeniu klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.
- 1c. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1b zdanie pierwsze, zawiera dane dotyczące nieruchomości, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby wnioskodawcy, a w przypadku gdy w imieniu wnioskodawcy oświadczenie składa osoba uprawniona do złożenia oświadczenia, dodatkowo zawiera imię i nazwisko oraz adres zamieszkania tej osoby.
- 1d. W odniesieniu do tego samego terenu można wydać więcej niż jedną decyzję o warunkach zabudowy.”;
- c) uchyla się ust. 4;
- 22) art. 64b otrzymuje brzmienie:

„Art. 64b. 1. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane składa się na formularzach w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzory formularzy, o których mowa w ust. 1, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie łatwość stosowania formularzy oraz zapewnienie przejrzystości danych zamieszczanych w formularzach.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia formularze, o których mowa w ust. 1, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.”.

**Art. 2.** W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 7 w ust. 7 w pkt 8–10 i w art. 8 w ust. 1 w pkt 9–11 skreśla się wyrazy „oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona”;
- 2) w art. 59 wyrazy „1 lipca 2026 r.” zastępuje się wyrazami „1 września 2026 r.”.

**Art. 3.** W ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz. U. z 2024 r. poz. 578) w art. 17 w ust. 3 w pkt 6 średnik zastępuje się kropką i uchyla się pkt 7.

**Art. 4.** W ustawie z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2029 oraz z 2025 r. poz. 527) w art. 50 w ust. 4 w pkt 1 wyrazy „1 lipca 2026 r.” zastępuje się wyrazami „1 września 2026 r.”.

**Art. 5.** 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, 1543 i 1668) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 1:
  - a) w pkt 10 art. 8f otrzymuje brzmienie:

„Art. 8f. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na wniosek interesariusza, w zakresie określonym we wniosku, od dnia następującego po dniu otrzymania wniosku do dnia następującego po dniu otrzymania rezygnacji, ale nie dłużej niż przez rok, przekazuje interesariuszowi za pomocą poczty elektronicznej informacje o udostępnieniu w Rejestrze Urbanistycznym, zwanym dalej „Rejestrem”, danych lub informacji, o których mowa w art. 67h.”,

b) w pkt 39 w art. 37ec w ust. 2 w pkt 3 po wyrazie „urbanistycznej” dodaje się wyrazy „albo założeniami umowy urbanistycznej, o których mowa w pkt 2,”,

c) w pkt 64:

– w art. 67h w ust. 1:

– – pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wniosków o sporządzenie lub zmianę planów ogólnych lub planów miejscowych, wniosków o uchwalenie zintegrowanych planów inwestycyjnych, zgód na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz wycofań tych zgód,”,

– – pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) uchwał w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych oraz ocen, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,”,

– – pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) wyroków sądów administracyjnych dotyczących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,”,

– – dodaje się pkt 15 w brzmieniu:

„15) wyroków sądów administracyjnych dotyczących aktów planowania przestrzennego”,

– – część wspólna otrzymuje brzmienie:

„– niezwłocznie po sporządzeniu lub otrzymaniu tych dokumentów.”,

– w art. 67i w ust. 2 zdanie pierwsze otrzymuje brzmienie:

„Przepisu ust. 1 nie stosuje się do sądów administracyjnych i samorządowych kolegiów odwoławczych.”;

2) w art. 14 w pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) w ust. 3 dodaje się zdania trzecie i czwarte w brzmieniu:

„Termin na wyrażenie zgody wynosi 120 dni od dnia otrzymania wniosku. Brak wyrażenia zgody albo odmowy wyrażenia zgody w tym terminie uważa się za równoznaczny z wyrażeniem zgody.”;

- 3) w art. 51 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”;
- 4) w art. 52:
  - a) w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia, w ust. 2 i 3, w ust. 4 we wprowadzeniu do wyliczenia, w ust. 5 i 6, w ust. 8 w zdaniu pierwszym i w ust. 9 wyrazy „30 czerwca 2026 r.” zastępuje się wyrazami „30 września 2026 r.”,
  - b) w ust. 3 po wyrazach „raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1,” dodaje się wyrazy „odpowiednio projektem umowy urbanistycznej, założeniami umowy urbanistycznej albo umową urbanistyczną”,
  - c) w ust. 6 wyrazy „3 dni roboczych” zastępuje się wyrazami „14 dni”,
  - d) uchyla się ust. 7;
- 5) po art. 52 dodaje się art. 52a w brzmieniu:

„Art. 52a. Do dnia 30 czerwca 2029 r. do wojewody nie stosuje się art. 67i ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1. W tym przypadku informacje lub dane podlegające udostępnieniu w Rejestrze wprowadza do Rejestru organ stanowiący samorządu terytorialnego właściwy ze względu na miejsce, którego te informacje lub dane dotyczą.”;
- 6) w art. 53, w art. 65 w ust. 1 oraz w art. 76 w ust. 1 wyrazy „30 czerwca 2026 r.” zastępuje się wyrazami „31 sierpnia 2026 r.”;
- 7) w art. 54 w ust. 1 i 2 wyrazy „30 września 2026 r.” zastępuje się wyrazami „30 listopada 2026 r.”;
- 8) w art. 56:
  - a) w ust. 1 w części wspólnej wyrazy „30 września 2026 r.” zastępuje się wyrazami „30 listopada 2026 r.”,
  - b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Organy, o których mowa w art. 67a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udostępniają w Rejestrze Urbanistycznym w terminie do dnia 30 listopada 2026 r.

zbiory danych przestrzennych, o których mowa w tym przepisie, obejmujące co najmniej dane przestrzenne aktualne na dzień wejścia w życie niniejszego przepisu.”,

c) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Organy, o których mowa w art. 67a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, tworzą i udostępniają w Rejestrze Urbanistycznym w terminie do dnia 31 grudnia 2032 r. zbiory danych przestrzennych obejmujące dane, o których mowa w art. 67a ust. 3b ustawy zmienianej w art. 1, dla:

- 1) obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego przepisu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 2) projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w przypadku gdy przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektów tych planów.”;

9) w art. 59 w ust. 3 i w ust. 4 w zdaniu drugim, w art. 75, w art. 76 w ust. 1 i 2 oraz w art. 77 wyrazy „1 lipca 2026 r.” zastępuje się wyrazami „1 września 2026 r.”;

10) po art. 61 dodaje się art. 61a w brzmieniu:

„Art. 61a. Do spraw dotyczących wyrażenia zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 14, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, stosuje się przepisy art. 7 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 14 w brzmieniu dotychczasowym.”;

11) art. 63 otrzymuje brzmienie:

„Art. 63. 1. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin są obszarami zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. Obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego są obszarami zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.”;

12) w art. 67 w ust. 3:

a) po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

- „1a) przepisy art. 15 ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;”;
- b) w pkt 2 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:  
„przepisy art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;”;
- 13) w art. 78:
- a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:  
„3) art. 1 pkt 64 w zakresie oznaczenia i tytułu rozdziału 5b, art. 67d–67g, art. 67h ust. 1 pkt 1–8, 11–13 i 15 oraz ust. 6 i 7, art. 67i i art. 67j oraz art. 52a, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r.;”;
- b) dodaje się pkt 4–6 w brzmieniu:  
„4) art. 1 pkt 12 w zakresie art. 13b pkt 1, pkt 29 lit. b, art. 6 pkt 1 lit. a i b, art. 11–13, art. 14 pkt 2 lit. b, art. 16 pkt 3, art. 22 pkt 1 i 3, art. 27 pkt 4–9, art. 39 pkt 2, art. 41 pkt 1 w zakresie pkt 4a, art. 43 pkt 1, 3, 5 i 10, pkt 11 lit. b i pkt 13 lit. a w zakresie ust. 1, art. 61a i art. 75–77, które wchodzi w życie z dniem 1 września 2026 r.;
- 5) art. 1 pkt 10 w zakresie art. 8f i art. 8g ust. 3 i 4, pkt 12 w zakresie art. 13i ust. 3 pkt 4, 7 i 11, pkt 17 lit. d, g i lit. k w zakresie pkt 13c, pkt 25 w zakresie art. 27b ust. 4 pkt 3 i 7, pkt 38 lit. b tiret drugie, tiret trzecie w zakresie pkt 7b i tiret piąte w zakresie pkt 11, pkt 39 w zakresie art. 37eb ust. 4 pkt 1 i art. 37ec ust. 2 pkt 3 i 8, pkt 45 lit. a tiret drugie i trzecie oraz tiret szóste w zakresie pkt 7, pkt 47 lit. a tiret czwarte i szóste, pkt 62 lit. b i lit. f, pkt 63 i pkt 64 w zakresie art. 67h ust. 2–5, art. 37 pkt 2 lit. d w zakresie ust. 8 i 9, art. 54 i art. 56 ust. 2, które wchodzi w życie z dniem 1 października 2026 r.;

- 6) art. 1 pkt 53, pkt 62 lit. e w zakresie ust. 3b, pkt 64 w zakresie art. 67h ust. 1 pkt 9, 10 i 14, art. 56 ust. 3 oraz art. 67 ust. 3 pkt 3, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2029 r.”.

**Art. 6.** W ustawie z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. z 2026 r. poz. 52) w art. 18 we wprowadzeniu do wyliczenia, w art. 19 w ust. 1 i w art. 20 w ust. 1 wyrazy „30 czerwca 2026 r.” zastępuje się wyrazami „31 sierpnia 2026 r.”.

**Art. 7.** W ustawie z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1890 oraz z 2025 r. poz. 527) w art. 25 wyrazy „1 lipca 2026 r.” zastępuje się wyrazami „1 września 2026 r.”.

**Art. 8.** Do spraw opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego, do których sporządzenia przystąpiono przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, przepis art. 8h ust. 1 pkt 5 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się do ogłoszeń dokonanych od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu.

**Art. 9.** 1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwalone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, zachowują moc i mogą być zmieniane.

2. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, do których sporządzenia przystąpiono przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą oraz przepis art. 51 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 5.

3. Do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanych planów inwestycyjnych sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem przepisów art. 37ea ust. 2 oraz art. 37ec ust. 2 i 6 ustawy zmienianej w art. 1, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, oraz stosuje się przepisy art. 37ea ust. 2a, art. 37eb ust. 2a, art. 37ebb, art. 37ec ust. 1a i 2a, art. 37ed ust. 2a oraz art. 37eea ustawy zmienianej w art. 1, z tym że termin, o którym mowa w art. 37eea ustawy zmienianej w art. 1, nie może upłynąć przed upływem 2 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

4. Do postępowań w sprawie skarg na zintegrowane plany inwestycyjne, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

**Art. 10.** 1. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 53 ust. 4, art. 54 ust. 1 i 2 i art. 62 ust. 3 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

2. W przypadku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy zmienianej w art. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może przedłużyć zawieszenie postępowania na dodatkowy czas, nie dłuższy niż 6 miesięcy, jeżeli w okresie zawieszenia postępowania dokonano wyłożenia projektu planu miejscowego, do którego sporządzenia przystąpiono przed dniem 24 września 2023 r.

**Art. 11.** Do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, stosuje się przepisy art. 63 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 12.** 1. Dotychczasowe uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 2, zachowują moc i mogą być zmieniane.

2. Do spraw opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy art. 8 ust. 1 pkt 9–11 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 13.** Do spraw dotyczących wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

**Art. 14.** Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 5 pkt 4 lit. a oraz pkt 6 w zakresie art. 53 i art. 65 ust. 1 oraz art. 6, które wchodzi w życie z dniem 30 czerwca 2026 r.;
- 2) art. 5 pkt 2, pkt 6 w zakresie art. 76 ust. 1, pkt 9 w zakresie art. 75, art. 76 ust. 1 i 2 i art. 77 oraz pkt 10, które wchodzi w życie z dniem 1 września 2026 r.;
- 3) art. 1 pkt 2 lit. b i pkt 3, art. 5 pkt 1 lit. a, pkt 7 i pkt 8 lit. b oraz art. 8, które wchodzi w życie z dniem 1 października 2026 r.;
- 4) art. 1 pkt 17, 21 i 22 oraz art. 11, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

## UZASADNIENIE

### **I. Cel wprowadzanych zmian**

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.), która stanowi pierwszy etap reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Nowelizacja, wśród szeregu innych zmian, przede wszystkim zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych – nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej. Dokument ten w znacznej mierze zastąpi dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które zgodnie z art. 65 ww. nowelizacji stracą moc najpóźniej z dniem 30 czerwca 2026 r. W tym samym terminie zakończy się okres przejściowy i wejdą w życie wszystkie znowelizowane przepisy reformy systemu planowania przestrzennego. Zmiany w zakresie terminu rozliczenia Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności, który stanowi źródło finansowania działań w zakresie wdrożenia reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym uchwalenia planów ogólnych gmin, umożliwiły wydłużenie tego terminu o 2 miesiące, tj. do 31 sierpnia 2026 r.

W trakcie stosowania znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zidentyfikowano ponadto przepisy wymagające niewielkich korekt, które te przepisy zoptymalizują, a tym samym ułatwią wdrożenie reformy i realizację jej celów w zakresie m.in. zapewnienia zrównoważonego rozwoju kraju przy zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu interesu publicznego, uproszczenia procesu inwestycyjnego i zwiększenia skuteczności planowania przestrzennego. Ze względu na trwające prace związane z cyfryzacją procesu planowania przestrzennego, niezbędna okazała się również zmiana terminu wejścia w życie części przepisów dotyczących m.in. obowiązku sporządzania zwiększonego zakresu danych przestrzennych dla planów miejscowych czy publikacji projektów aktów planowania przestrzennego w Rejestrze Urbanistycznym.

Rozwiązanie powyższych problemów, które ujawniły się w trakcie stosowania znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga wprowadzenia zmian w tej ustawie, jak również w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zwanej dalej „nowelizacją upzp”, oraz w innych ustawach regulujących sprawy związane z planowaniem przestrzennym.

## II. Szczegółowy opis wprowadzanych regulacji

W **art. 1** projektu ustawy zawarto zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), zwanej dalej „upzp”.

Zmiana w **art. 1 pkt 1** projektu ustawy (nowelizacja art. 2 pkt 5a upzp) ma na celu rozszerzenie i uelastycznienie katalogu inwestycji uzupełniających realizowanych w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „ZPI”. Zmiana definicji inwestycji uzupełniającej umożliwi realizację przez inwestora na rzecz gminy inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych gminy, również w przypadku gdy nie służą bezpośrednio obsłudze inwestycji głównej. Zmiany w **art. 1 pkt 14 lit. b i pkt 15 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 37g ust. 2 pkt 6 i art. 37i ust. 1 upzp) wprowadzają niezbędne konsekwencje zmiany definicji inwestycji uzupełniającej w odniesieniu do miejscowego planu rewitalizacji.

Zmiana w **art. 1 pkt 2** projektu ustawy (nowelizacja art. 8g upzp) ma na celu rezygnację z wniosku składanego w postaci papierowej i zapewnienie komunikacji wyłącznie w postaci elektronicznej w przypadku składania wniosku i rezygnacji z przekazywania za pomocą poczty elektronicznej informacji o udostępnieniu danych lub informacji w Rejestrze Urbanistycznym (tzw. newsletter planistyczny). Wnioski będą składane wyłącznie w systemie teleinformatycznym, w którym prowadzony będzie Rejestr Urbanistyczny. Dzięki wprowadzonej zmianie nie będzie wymagana długotrwała obsługa wniosków w postaci papierowej, natomiast umożliwiona zostanie automatyczna obsługa systemu powiadomień, w czasie rzeczywistym. Dzięki temu interesariusze będą otrzymywali wnioskowane informacje od dnia następującego po dniu złożenia wniosku.

Zmiana w **art. 1 pkt 3** projektu ustawy (nowelizacja art. 8h ust. 1 upzp) przewiduje dodatkową formę udostępnienia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego i rozpoczęciu jego konsultacji społecznych – w Rejestrze Urbanistycznym. Dzięki tej zmianie za pomocą tzw. newslettera planistycznego informacja o prowadzonych pracach planistycznych dotrze do większej liczby zainteresowanych osób, przez co łatwiejsze będzie złożenie wniosku lub uwagi do projektu aktu planowania przestrzennego we właściwym terminie.

Zmiany w **art. 1 pkt 4 i pkt 19 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 15 i art. 54 ust. 1 upzp) mają na celu dodanie podstawy prawnej dla określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania

terenu obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym gminy, poprzez rozszerzenie zakresu i zawartości ww. dokumentów. Projektowane przepisy uzupełniają lukę prawną, która powstała po wprowadzeniu nowelizacją upzp upoważnienia ustawowego dla gmin do wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy. Luka ta wynika z charakteru planu ogólnego gminy, który zgodnie z art. 13a ust. 6 upzp nie stanowi podstawy prawnej dla decyzji wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.). Wobec powyższego określone w planie ogólnym obszary zabudowy śródmiejskiej należy przenieść do planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dzięki tej zmianie na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego na ww. obszarach możliwe będzie zastosowanie warunków technicznych dla zabudowy śródmiejskiej określonych w przepisach techniczno-budowlanych wydanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Przedmiotowa nowelizacja nie zmienia zasad wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej, ani warunków technicznych w nich obowiązujących, a jedynie porządkuje ścieżkę stosowania tych obszarów w procesie inwestycyjnym – obszary zabudowy śródmiejskiej określone w planie ogólnym gminy będą następnie przenoszone do planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią podstawę do wydania pozwolenia na budowę.

Konsekwencją dodania podstawy prawnej dla określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym gminy jest zmiana w **art. 1 pkt 6** projektu ustawy (nowelizacja art. 20 ust. 3 pkt 1 upzp) obejmująca uwzględnienie tego obszaru na etapie badania zgodności planu miejscowego z planem ogólnym. Zmiana w **art. 1 pkt 19 lit. b** projektu ustawy (nowelizacja art. 54 ust. 2 pkt 1 upzp) zawiera analogiczne przepisy w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zmiana w **art. 1 pkt 14 lit. a** (nowelizacja art. 37g ust. 2 upzp) projektu ustawy wprowadza niezbędną konsekwencję dodania podstawy prawnej dla określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy śródmiejskiej w odniesieniu do miejscowego planu rewitalizacji. Natomiast zmiana w **art. 5 pkt 11** projektu ustawy (nowelizacja art. 63 nowelizacji upzp) koryguje redakcję przepisu przejściowego dotyczącego obszarów zabudowy śródmiejskiej, aby jasno wskazać, że obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowych planach miejscowych zachowują moc, tak samo jak pozostałe ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

**Zmiany w art. 1 pkt 5 i pkt 18** projektu ustawy (nowelizacja art. 17 pkt 6 lit. b tiret szesnaste i art. 53 ust. 4 pkt 16 upzp) mają na celu ujednoczenie brzmienia przepisów dotyczących opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez Spółkę Celową dedykowaną Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu. Jest to zmiana wyłącznie redakcyjna, zakres opiniowania i uzgadniania pozostaje bez zmian.

Zmiana w **art. 1 pkt 7 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ea ust. 2 upzp) doprecyzowuje, że ZPI poza obszarem inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej może obejmować również inne tereny. W pewnych sytuacjach uwzględnienie w tym planie dodatkowych obszarów jest bowiem zasadne, np. gdy są konieczne zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej otoczenia w związku z realizacją inwestycji.

Zmiany w **art. 1 pkt 7 lit. b i pkt 8 lit. b** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ea i art. 37eb upzp) mają na celu minimalizację koniecznych do przeprowadzenia prac planistycznych. Jeśli inwestycja uzupełniająca, objęta umową urbanistyczną zawartą między inwestorem a gminą, jest położona w graniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i może być na jego podstawie realizowana, nie ma potrzeby obejmowania jej ZPI, tylko po to aby przenieść obowiązujące ustalenia do nowego dokumentu. W takiej sytuacji wprowadzana zmiana pozwoli na zmniejszenie obszaru objętego ZPI, umożliwiając jednocześnie realizację inwestycji uzupełniającej i jej uwzględnienie w umowie urbanistycznej. Wskazano również, że możliwa jest zmiana planu miejscowego w formie ZPI, jeśli dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej taki plan obowiązuje. Procedowanie nowelizacji planu miejscowego w zakresie np. zmiany parametrów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp, jest szybsze i tańsze niż uchylenie obowiązującego planu miejscowego poprzez uchwalenie ZPI. Zatem ekonomika procesowa uzasadnia wprowadzenie nowelizacji planu miejscowego w drodze ZPI, który jest szczególną formą planu miejscowego o takiej samej zawartości.

Zmiana w **art. 1 pkt 8 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 37eb ust. 2 upzp) doprecyzowuje jakie dane przestrzenne powinien zawierać projekt ZPI dołączany przez inwestora do wniosku o jego uchwalenie. Na tym etapie procedury nie jest możliwe stworzenie wszystkich danych, które należy zawrzeć w załączniku, o którym mowa w art. 67a ust. 5 upzp, sporządzanym dopiero na etapie przyjmowania planu. Wobec powyższego w przepisie wskazano konkretnie, które dane przestrzenne należy stworzyć na etapie składania wniosku, tj. dane, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 3 upzp.

Zmiany w **art. 1 pkt 8 lit. c i art. 5 pkt 4 lit. c** projektu ustawy (nowelizacja art. 37eb ust. 4 upzp oraz art. 52 ust. 6 nowelizacji upzp) mają na celu usprawnienie procedury sporządzania ZPI. Wprowadzana zmiana wydłuża do 14 dni termin na weryfikację przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta otrzymanego wniosku o uchwalenie ZPI przed jego publikacją w Biuletynie Informacji Publicznej (docelowo w Rejestrze Urbanistycznym) i przekazaniem radzie gminy albo wezwaniem inwestora do skorygowania wniosku. Dłuższy czas umożliwiający rzetelne sprawdzenie złożonego wniosku w perspektywie całej procedury planistycznej pozwoli na sprawniejsze przeprowadzenie jej kolejnych etapów, w szczególności etapu negocjacji treści umowy urbanistycznej oraz projektu ZPI.

Zmiana w **art. 1 pkt 9** projektu ustawy (dodanie art. 37eba w upzp) ma na celu wprowadzenie bardziej elastycznych rozwiązań proceduralnych sporządzania ZPI. Rada gminy uzyska upoważnienie do nałożenia na inwestorów w formie uchwały obowiązku dołączenia do wniosku o uchwalenie ZPI koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla wszystkich lub wybranych inwestycji, określając rodzaj lub parametry inwestycji głównej, której ten obowiązek dotyczy. Gmina będzie mogła wymagać złożenia koncepcji razem z projektem ZPI lub zamiast niego, dostosowując wymagania do lokalnej sytuacji, uzależnionej np. od posiadania gminnej pracowni urbanistycznej, czy sposobu prowadzenia partycypacji społecznej. Zmiana była wnioskowana przez jednostki samorządu terytorialnego – w niektórych przypadkach koncepcja urbanistyczno-architektoniczna będzie czytelniejsza dla społeczności lokalnej i umożliwi łatwiejsze zapoznanie się z zamierzeniem inwestycyjnym na początkowym etapie procedury. Dodawane przepisy określają minimalną zawartość koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz wymogi dla osoby sporządzającej opracowanie, zgodne z wymogami obowiązującymi dla osób sporządzających projekt ZPI. Przesądzono również, że w przypadku stosowania w danej gminie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jako załącznika do wniosku o uchwalenie ZPI, wójt, burmistrz albo prezydent miasta zweryfikuje czy złożona koncepcja spełnia wymagania określone w ustawie i w razie potrzeby wezwie inwestora do uzupełnienia wniosku albo przekaże wniosek radzie gminy i udostępni go w Rejestrze Urbanistycznym.

W **art. 1 pkt 9** projektu ustawy (dodanie art. 37ebb w upzp) wprowadzane są również przepisy umożliwiające uregulowanie na samym początku procedury planistycznej kwestii finansowania przez inwestora całości lub części kosztów postępowania w sprawie uchwalenia ZPI. W obecnym stanie prawnym możliwość poniesienia przez inwestora ww. kosztów określa się

na końcu postępowania – w ramach zawierania umowy urbanistycznej. Zmiana pozwala na rozstrzygnięcie tych kwestii w sposób bezpieczny dla gmin na początku postępowania.

Zmiana w **art. 1 pkt 10 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ec upzp) ma na celu umożliwienie wycofania zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI. Dzięki temu powstanie pewność co do zamierzeń legislacyjnych rady gminy. Inwestor będzie miał wiedzę co do przyszłości jego wniosku, jak również mieszkańcy dowiedzą się o wycofaniu się przez gminę ze sporządzania ZPI.

Zmiana w **art. 1 pkt 10 lit. b** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ec ust. 2 upzp) ustanawia niezbędne zmiany w procedurze sporządzania ZPI wynikające z wprowadzenia przepisów dotyczących załączania do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (dodawany art. 37eba w upzp). Jednocześnie znajduje się tu kolejna zmiana mająca na celu usprawnienie procedury sporządzania ZPI – zamiast projektu umowy urbanistycznej gmina będzie miała możliwość sporządzenia na początkowym etapie procedury planistycznej założeń umowy urbanistycznej. Założenia będą określać w szczególności zobowiązania stron, terminy ich wykonania oraz zabezpieczenia roszezeń, a ich forma może być bardziej przystępna dla uczestników konsultacji społecznych niż projekt umowy. Projekt umowy urbanistycznej będzie w takiej sytuacji sporządzany przed jej zawarciem, po zakończeniu uzgodnień, opiniowania i konsultacji społecznych, z uwzględnieniem wcześniejszych założeń umowy.

Zmiana w **art. 1 pkt 10 lit. c** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ec upzp) rozstrzyga pojawiające się wątpliwości interpretacyjne odnoszące się do charakteru zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI. Zgoda ta nie jest tożsama z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Jest to jedynie akceptacja rady gminy dla rozpoczęcia negocjacji z inwestorem i prowadzenia prac planistycznych nad ZPI dotyczącym konkretnej inwestycji. Część samorządów traktuje jednak te uchwały porównywalnie, co może skutkować np. koniecznością zmiany uchwały wyrażającej zgodę rady gminy, jeśli w wyniku negocjacji lub konsultacji społecznych nastąpią zmiany w projekcie ZPI, dotyczące chociażby obszaru czy zakresu nim objętego. Takie postępowanie prowadziłyby do nieuzasadnionego wydłużenia czasu sporządzania ZPI, gdyż rada gminy podejmuje decyzję o uchwaleniu albo odrzuceniu ZPI w określonym kształcie na ostatnim etapie procedury planistycznej. Dodawany przepis przesądza, że zgoda rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI zachowuje ważność bez względu na zakres zmian dokonanych w projekcie ZPI podczas procedury planistycznej.

Zmiana w **art. 1 pkt 10 lit. d** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ec ust. 6 upzp) ma na celu doprecyzowanie, w jakiej sytuacji można zastosować uproszczone postępowanie dotyczące

sporządzania ZPI, określone w art. 37ec ust. 6 upzp. Dotychczas przepis wskazywał, że jest to możliwe w przypadku, gdy ZPI dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe. Przepis ten budził wątpliwości interpretacyjne, gdyż nie było jasne czy może zostać zastosowany w najpowszechniejszej sytuacji – gdy ZPI sporządzany dla lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, która stanowi inwestycję główną, obejmuje również inwestycję uzupełniającą, zgodną z katalogiem zawartym w art. 2 ust. 5a upzp, lecz nie stanowiącą instalacji odnawialnego źródła energii. Doprecyzowano więc przepis, wprowadzając w opisanym przypadku sformułowanie „inwestycja główna” zamiast dotychczasowego „zintegrowany plan inwestycyjny”.

Zmiana w **art. 1 pkt 11 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ed upzp) ma na celu umożliwienie zawarcia w umowie urbanistycznej zobowiązania się inwestora do świadczenia na rzecz podmiotu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1637, z późn. zm.). Zwiększy się zakres i rodzaj inwestycji, które obok inwestycji uzupełniającej będą mogły być realizowane przez inwestora w ramach zawartej umowy urbanistycznej, na rzecz podmiotu publicznego innego niż gmina. Podobnie jak w art. 37ed ust. 2 upzp nie ograniczono rodzaju świadczeń, do których może zobowiązać się inwestor. W tym zakresie znajdzie zastosowanie art. 353<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego stanowiący, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (zasada swobody umów).

Zmiana w **art. 1 pkt 11 lit. b** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ed ust. 11 upzp) polega na doprecyzowaniu obowiązujących przepisów w zakresie uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie. Zrezygnowano z możliwości odstąpienia od umowy urbanistycznej, jeśli ZPI zostanie uchylony lub zmieniony na wniosek lub za zgodą inwestora. Dzięki temu w takich sytuacjach zachowana zostanie trwałość umów urbanistycznych.

Zmiany w **art. 1 pkt 12 i pkt 13** projektu ustawy (dodanie art. 37eea oraz art. 37efa w upzp) mają na celu zwiększenie atrakcyjności trybu sporządzania ZPI poprzez wprowadzenie instrukcyjnych terminów na procedowanie spraw związanych z uchwaleniem planu miejscowego w tym trybie. Zmiana wprowadza dwa instrukcyjne terminy dotyczące ZPI. Pierwszy termin adresowany jest do rad gmin i określa, że uchwałę w przedmiocie ZPI podejmuje się w terminie 2 miesięcy od przedstawienia projektu ZPI przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Ustalony termin zapobiegnie sytuacjom nieuzasadnionego zwlekania

z podjęciem rozstrzygnięcia w przedmiocie ZPI. Drugi termin adresowany jest do sądów administracyjnych rozpatrujących skargi na ZPI. W tym przypadku również określono dwumiesięczny termin na rozpatrzenie skargi, w tym skargi kasacyjnej. Zmiana w zakresie terminów dla sądów administracyjnych wzorowana jest na analogicznych rozwiązaniach zawartych w specustawie mieszkaniowej. Sprawdziły się one w praktyce, doprowadzając do rozpoznania sprawy przez obie instancje w terminie około 1 roku – nieosiągalnym w innych trybach planistycznych. Proponowane terminy umożliwiają rzetelne rozpoznanie spraw nimi objętych, jednocześnie zwiększając atrakcyjność ZPI jako instrumentu szybkiej lokalizacji inwestycji w zamian za świadczenia inwestora wykraczające poza świadczenia realizowane w ogólnym stanie prawnym.

Zmiany w **art. 1 pkt 15 lit. b i pkt 16** projektu ustawy (nowelizacja art. 37i ust. 1 oraz art. 37k upzp) stanowią zmiany porządkujące, polegające na usunięciu oznaczeń dzienników urzędowych wprowadzonych projektem ustawy we wcześniejszych jednostkach redakcyjnych.

Zmiana w **art. 1 pkt 20** projektu ustawy (nowelizacja art. 62 ust. 3 upzp) ma na celu dostosowanie przepisu dotyczącego zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy do aktualnej procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przepisie pozostało bowiem odesłanie do wyłożenia do publicznego wglądu, systemowo zastąpione przez konsultacje społeczne po wejściu w życie nowelizacji upzp.

Zmiana w **art. 1 pkt 21** projektu ustawy (nowelizacja art. 63 upzp) ma na celu doprecyzowanie przepisów dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Aktualnie możliwość wnioskowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest w żaden sposób ograniczona. Powoduje to, że o decyzję występuje się nie tylko w celu realizacji w jej następstwie inwestycji budowlanej, a jedynie w celu podwyższenia wartości nieruchomości lub sprawdzenia potencjalnych możliwości inwestycyjnych. Jest to również często źródłem konfliktów społecznych. W obecnym stanie prawnym – gdy w wyniku nowelizacji upzp decyzja o warunkach zabudowy będzie wydawana zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, na okres 5 lat, celowe jest ograniczenie wydawania decyzji do wnioskodawców dysponujących prawem do terenu, aby stała się ona rzeczywistym instrumentem procesu inwestycyjnego. Zmiana w tym zakresie była wnioskowana przez jednostki samorządu terytorialnego.

Nowelizacja art. 63 upzp została dokonana w nawiązaniu do obecnie stosowanych regulacji w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – decyzję o warunkach zabudowy, analogicznie jak decyzję o pozwoleniu na budowę, będzie można wydać wnioskodawcy, który

na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu tej ustawy. Wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wnioskodawca będzie składał oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W nowelizowanym art. 63 upzp wprowadzono również niezbędne konsekwencje zmiany zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które obejmują uchylenie ust. 1 i 4 oraz dodanie ust. 1d, który, w celu uniknięcia wątpliwości interpretacyjnych, wskazuje, że w odniesieniu do tego samego terenu można wydać więcej niż jedną decyzję o warunkach zabudowy.

Zmiana w **art. 1 pkt 22** projektu ustawy (nowelizacja art. 64b upzp) ma na celu wprowadzenie upoważnienia dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do określenia, w drodze rozporządzenia, wzoru formularza oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zgodnie z obowiązującymi przepisami wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy jest składany na formularzu określonym w drodze rozporządzenia. Zatem również formularz ww. oświadczenia powinien zostać określony w tym samym rozporządzeniu, co znacząco ułatwi wnioskodawcom przygotowanie wniosku. W związku z powyższym znowelizowano przepis upoważniający do wydania rozporządzenia oraz wprowadzono przepisy określające, jakie dane powinny zawierać ww. wnioski i oświadczenia – zmiany w **art. 1 pkt 17 i pkt 21 lit. b** (dodanie ust. 1a w art. 52 i ust. 1c w art. 63 upzp).

W **art. 2 i 4–7** projektu ustawy zawarto zmiany związane z terminem wejścia w życie poszczególnych przepisów nowelizacji upzp. W związku ze zmianami w zakresie terminu rozliczenia Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności oraz w związku z trwającymi pracami związanymi z cyfryzacją procesu planowania przestrzennego, w projekcie ustawy wprowadzono następujące zmiany związane z przesunięciem terminu wejścia w życie niektórych przepisów nowelizacji upzp:

- 1) Przesunięcie o dwa miesiące, tj. do 31 sierpnia 2026 r., terminu obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, a w konsekwencji zmiana innych powiązanych terminów:
  - a) w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) – zmiana w **art. 2 pkt 2** projektu ustawy,

- b) w ustawie z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2029, z późn. zm.) – zmiana w **art. 4** projektu ustawy,
- c) w nowelizacji upzp – zmiany w **art. 5 pkt 6, 9 i pkt 13 lit. b** (w zakresie dodawanego pkt 4) projektu ustawy,
- d) w ustawie z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. z 2026 r. poz. 52) – zmiana w **art. 6** projektu ustawy,
- e) w ustawie z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1890, z późn. zm.) – zmiana w **art. 7** projektu ustawy.

Wprowadzone zmiany umożliwią większej liczbie gmin dokończenie procedur sporządzania planów ogólnych w terminie i uzyskanie na ten cel dofinansowania.

- 2) Wprowadzenie trzymiesięcznego okresu przejściowego po uruchomieniu Rejestru Urbanistycznego, tj. do 1 października 2026 r., w którym projekty aktów planowania przestrzennego, gminnych programów rewitalizacji, uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnych Stref Rewitalizacji oraz strategii rozwoju gminy i strategii rozwoju ponadlokalnego będą nadal udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej w trakcie procedury ich sporządzania – zmiany w **art. 5 pkt 4 lit. a i pkt 13 lit. b** (w zakresie dodawanego pkt 5) projektu ustawy. Wprowadzone zmiany zapewnią ciągłość prowadzonych postępowań, w tym dokończenie procedur sporządzania planów ogólnych na dotychczasowych zasadach. Pozwoli to na uniknięcie ewentualnych opóźnień proceduralnych związanych z początkowym okresem funkcjonowania nowego systemu teleinformatycznego. W konsekwencji powyższej zmiany w tym samym terminie zostanie również uruchomiony tzw. newsletter planistyczny.
- 3) Przesunięcie o dwa miesiące, tj. do 30 listopada 2026 r., terminu udostępnienia w Rejestrze Urbanistycznym informacji i danych opublikowanych wcześniej w Biuletynie Informacji Publicznej, dotyczących projektów dokumentów wymienionych w poprzednim punkcie, oraz informacji i danych dotyczących obowiązujących aktów planowania przestrzennego – zmiany w **art. 5 pkt 7 i pkt 8 lit. a i b** projektu ustawy. Wprowadzone zmiany są konsekwencją okresu przejściowego opisanego w poprzednim punkcie.

4) Przesunięcie o trzy lata, tj. do 1 lipca 2029 r., terminu wejścia w życie przepisu rozszerzającego zakres danych przestrzennych sporządzanych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co jest związane z planowanymi zmianami dotyczącymi zawartości i formy planów miejscowych w ramach drugiego etapu reformy systemu planowania przestrzennego. O taki sam okres przesunięto również termin udostępniania w Rejestrze Urbanistycznym informacji i danych pochodzących z wniosków i wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz utworzonych wcześniej zbiorów danych przestrzennych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – zmiany w **art. 5 pkt 8 lit. c i pkt 13 lit. b** (w zakresie dodawanego pkt 6) projektu ustawy.

W **art. 2 pkt 1** projektu ustawy zawarto zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, mające na celu dostosowanie przepisów ustawy do zasad ochrony danych osobowych. Dotychczasowe przepisy zawierały obowiązek wskazywania numerów ksiąg wieczystych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a następnie w uchwale o ustaleniu lokalizacji tej inwestycji, które są publikowane odpowiednio w Biuletynie Informacji Publicznej i wojewódzkim dzienniku urzędowym. W związku z tym, że we wniosku oraz w uchwale podawane są również inne informacje umożliwiające identyfikację nieruchomości, dane dotyczące numerów ksiąg wieczystych nie są w tym celu niezbędne. Biorąc pod uwagę zasadę minimalizacji danych, projektowana zmiana przewiduje rezygnację z konieczności wskazywania numeru księgi wieczystej w ww. dokumentach.

W **art. 3** projektu ustawy zawarto zmiany w ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz. U. z 2024 r. poz. 578), mające na celu rezygnację z konieczności uzyskiwania opinii Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji ww. inwestycji. Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna jest organem doradczym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego, powoływanym na podstawie upzp. Wobec powyższego opiniowanie inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie nie leży w zakresie kompetencji Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W **art. 5** projektu ustawy zawarto zmiany w nowelizacji upzp.

Zmiana w **art. 5 pkt 1 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 1 pkt 10 nowelizacji upzp dotycząca art. 8f upzp) ma na celu wprowadzenie ograniczenia czasowego dla wysyłania powiadomień przez Rejestr Urbanistyczny w ramach tzw. newslettera planistycznego. W wyniku dokonanej zmiany powiadomienia będą przekazywane od dnia następującego po dniu otrzymania wniosku do dnia następującego po dniu otrzymania rezygnacji, ale nie dłużej niż przez rok. Dzięki temu wyeliminowane zostanie wysyłanie niepotrzebnych powiadomień, co zapobiegnie nadmiernemu obciążeniu systemu.

Zmiana w **art. 5 pkt 1 lit. b i pkt 4 lit. b** projektu ustawy (nowelizacja art. 1 pkt 39 nowelizacji upzp dotycząca art. 37ec ust. 2 pkt 3 upzp i nowelizacja art. 52 ust. 3 nowelizacji upzp) jest konsekwencją zmiany umożliwiającej opracowanie założeń umowy urbanistycznej na początkowym etapie procedury sporządzania ZPI. Zmiana umożliwia udostępnianie tych założeń w Biuletynie Informacji Publicznej (docelowo w Rejestrze Urbanistycznym) zamiast projektu umowy urbanistycznej.

Zmiana w **art. 5 pkt 1 lit. c tiret pierwsze** projektu ustawy (nowelizacja art. 1 pkt 64 nowelizacji upzp dotycząca art. 67h ust. 1 upzp) ma na celu niezbędne doprecyzowanie przepisu. W pkt 2 wprowadzono obowiązek udostępniania w Rejestrze Urbanistycznym zgód na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz wycofań tych zgód, dodawanych niniejszym projektem ustawy (zmiana w art. 1 pkt 10 lit. a). W pkt 11 wprowadzono zmiany redakcyjne, aby nie budziło wątpliwości, że odwołanie „o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji” odnosi się jedynie do ocen, a nie do uchwał wymienionych w tym punkcie. Dotychczasową treść pkt 14 podzielono na pkt 14 i 15, aby oddzielić wyroki sądów administracyjnych dotyczące decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których obowiązek udostępnienia w Rejestrze Urbanistycznym wejdzie w życie w innym terminie, od wyroków dotyczących aktów planowania przestrzennego. Ponadto w części wspólnej ust. 1 wprowadzono zmianę związaną z tym, że wymienione w tym przepisie dokumenty, które należy udostępnić w Rejestrze Urbanistycznym, nie zawsze są sporządzane przez organ, który następnie je udostępnia. Część dokumentów, m.in. wnioski czy wyroki sądów administracyjnych, organ ma obowiązek udostępnić niezwłocznie po ich otrzymaniu, a nie sporządzeniu, co zostało uzupełnione.

Zmiana w **art. 5 pkt 1 lit. c tiret drugie** projektu ustawy (nowelizacja art. 1 pkt 64 nowelizacji upzp dotycząca art. 67i ust. 2 upzp) stanowi niezbędne uzupełnienie przepisu o samorządowe kolegia odwoławcze, które podobnie jak sądy administracyjne nie będą zobowiązane do wprowadzania do Rejestru Urbanistycznego informacji i danych z wydanych orzeczeń, gdyż

obowiązek ten spoczywa na organach właściwych do rozpoznania sprawy w pierwszej instancji. W **art. 5 pkt 5** projektu ustawy (dodanie art. 52a w nowelizacji upzp) w tym zakresie wprowadzono dodatkową zmianę, zgodnie z którą do 30 czerwca 2029 r. również wojewodowie nie będą zobowiązani do udostępniania informacji i danych w Rejestrze Urbanistycznym, lecz wprowadzą je organy stanowiące samorządu terytorialnego właściwe ze względu na miejsce, którego te informacje lub dane dotyczą.

Zmiana w **art. 5 pkt 2** projektu ustawy (nowelizacja art. 14 pkt 2 lit. b nowelizacji upzp) ma na celu wydłużenie terminu na wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z 60 dni do 120 dni. Przepis ten wejdzie w życie 1 września 2026 r., jednak organy wydające ww. zgody sygnalizują konieczność wydłużenia terminu z uwagi na zakres czynności wymaganych do wykonania podczas rozpatrywania sprawy. Wydłużenie ww. terminu uwzględnia konieczność rzetelnego prowadzenia postępowań w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a jednocześnie zachowuje wprowadzone nowelizacją upzp usprawnienie procesu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących kluczowy dokument dla zapewnienia ładu przestrzennego i realizacji procesu inwestycyjnego.

Zmiana w **art. 5 pkt 3** projektu ustawy (nowelizacja art. 51 nowelizacji upzp) ma na celu wprowadzenie obowiązku uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego polityki przestrzennej gminy określonej jedynie w nowych strategiach rozwoju gmin lub strategiach rozwoju ponadlokalnego, tj. takich, których opracowanie zostało wszczęte od 24 września 2023 r., tj. od dnia wejścia w życie nowelizacji upzp, o ile gmina dysponuje takimi strategiami. Po wejściu w życie planu ogólnego, zgodnie z art. 15 ust. 1 upzp, gminy będą obowiązane uwzględnić w planach miejscowych politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, co obejmuje zarówno strategie, których opracowanie zostało wszczęte po 24 września 2023 r., jak i strategie opracowane na podstawie przepisów obowiązujących przed tym terminem. Oznacza to obowiązek uwzględniania w planach miejscowych również polityki przestrzennej określonej w starszych strategiach, które mogą być nieaktualne oraz pozbawione pełnej zawartości modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej wymaganego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Aby tego uniknąć, proponowana nowelizacja pozwoli na przygotowanie planów miejscowych z pominięciem postanowień nieaktualnych strategii rozwoju, co jednocześnie zapewni zgodność z powstającymi właśnie planami ogólnymi gmin, w których uwzględnia się obowiązkowo politykę przestrzenną gminy określoną w nowych strategiach rozwoju.

Zmiana w **art. 5 pkt 4 lit. d** projektu ustawy (uchylenie art. 52 ust. 7 nowelizacji upzp) ma na celu uchylenie niepotrzebnego przepisu przejściowego, co ma związek ze zmianami wprowadzanymi w art. 1 pkt 2 projektu ustawy. Wniosek o przekazywanie za pomocą poczty elektronicznej informacji o udostępnieniu danych lub informacji w Rejestrze Urbanistycznym będzie składany wyłącznie w tym systemie teleinformatycznym. W wyniku ww. zmian, wprowadzanych w art. 8g upzp, uchylany przepis przejściowy nie będzie miał już zastosowania.

Zmiana w **art. 5 pkt 10** projektu ustawy (dodanie art. 61a w nowelizacji upzp) ma na celu dodanie brakującego przepisu przejściowego wskazującego postępowania, do których będą miały zastosowanie dotychczasowe zasady wyrażania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zmiana tych zasad w zakresie wprowadzenia terminu na wyrażenie zgody wejdzie w życie 1 września 2026 r. i zgodnie z dodawanym przepisem przejściowym nie będzie dotyczyła spraw wszczętych i niezakończonych przed tym dniem.

Zmiana w **art. 5 pkt 12** projektu ustawy (nowelizacja art. 67 ust. 3 nowelizacji upzp) ma na celu wyjaśnienie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących planów miejscowych, w tym ZPI, sporządzanych jeszcze w okresie obowiązywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lecz uchwalanych już po wejściu w życie planu ogólnego w danej gminie. W okresie przejściowym doprecyzowano zasady stosowania art. 15 ust. 1 upzp w dotychczasowym brzmieniu, wyłączając obowiązek sporządzenia projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium – co oznacza, że nie będzie to badane na początkowym etapie procedury. Natomiast nadal wymagane będzie stwierdzenie przez radę gminy, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium lub jest zgodny z planem ogólnym, jeśli zostanie on w danej gminie przyjęty, na etapie uchwalenia tego planu miejscowego (zgodnie z art. 20 ust. 1 upzp). Taka zasada została wprowadzona docelowo w nowym systemie planowania przestrzennego, aby po wejściu w życie planów ogólnych gmin umożliwić jednoczesne sporządzanie zmiany planu ogólnego i planu miejscowego. W wyniku dokonanej zmiany nie będzie wątpliwości, że ta zasada ma również zastosowanie w okresie przejściowym.

**Art. 8** projektu ustawy zawiera przepis przejściowy odnoszący się do procedur sporządzania aktów planowania przestrzennego. Przewiduje się, że dodatkowa forma udostępnienia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego i rozpoczęciu jego konsultacji społecznych w Rejestrze Urbanistycznym będzie miała zastosowanie do ogłoszeń dokonywanych po 1 października 2026 r., tj. po wejściu w życie przepisów zobowiązujących

do publikowania informacji o trwających procedurach planistycznych w Rejestrze Urbanistycznym. W związku z powyższym nie będzie konieczne ponawianie procedury dla aktów planowania przestrzennego będących w opracowaniu.

**Art. 9** projektu ustawy zawiera przepisy przejściowe odnoszące się do procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przewiduje się, że do projektów planów miejscowych, do których sporządzania przystąpiono przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, będą stosowane znowelizowane przepisy upzp, co jest uzasadnione, biorąc pod uwagę charakter i czas wprowadzanych zmian. Wskazano również wprost na stosowanie do opracowywanych projektów planów miejscowych przepisu art. 51 ust. 2 nowelizacji upzp. Wprowadzane zmiany nie wymagają ponowienia procedury planistycznej albo odnoszą się do badania zgodności z planami ogólnymi, które w większości jeszcze nie obowiązują. Natomiast do spraw opracowania i uchwalania ZPI sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy będą stosowane przepisy dotychczasowe z wyjątkiem przepisów art. 37ea ust. 2 i 2a, art. 37eb ust. 2a, art. 37ebb, art. 37ec ust. 1a–2a i 6, art. 37ed ust. 2a oraz art. 37eea upzp, które nie spowodują konieczności ponawiania procedury sporządzenia ZPI, a jednocześnie uproszą jej stosowanie. Przepisy dotychczasowe będą miały zastosowanie również do skarg na ZPI, wszczętych przed wejściem w życie ustawy.

**Art. 10** projektu ustawy zawiera przepisy przejściowe odnoszące się do postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, do których również znajdują zastosowanie znowelizowane przepisy upzp, tj. art. 53 ust. 4, art. 54 ust. 1 i 2 i art. 62 ust. 3. Ponadto wskazano, że w przypadku zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy nowelizowany przepis art. 62 ust. 3 upzp będzie miał zastosowanie w brzmieniu dotychczasowym, do tych sytuacji, gdzie o terminie zawieszenia decyduje stan zaawansowania procedury sporządzania planu miejscowego, w której projekt jest wykładany do publicznego wglądu, a nie poddawany konsultacjom społecznym (na podstawie przepisów przejściowych nowelizacji upzp).

**Art. 11** projektu ustawy wprowadza przepis przejściowy dla spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie tego przepisu – w zakresie stosowania zmienionego art. 63 ustawy upzp. Wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy złożone przed tym terminem będą procedowane na zasadach dotychczasowych.

**Art. 12** projektu ustawy zawiera przepisy przejściowe odnoszące się do procedur sporządzania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej.

Przewiduje się, że do projektów uchwał, sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, będą stosowane znowelizowane przepisy art. 8 ust. 1 pkt 9–11 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Oznacza to, że mimo wskazania numeru księgi wieczystej we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji złożonym na podstawie dotychczasowych przepisów, numery te nie będą wskazywane w uchwale przyjmowanej na podstawie tego wniosku.

**Art. 13** projektu ustawy zawiera przepis przejściowy odnoszący się do przygotowywanego wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie, do którego znajdują zastosowanie przepisy nowe, tj. nie będzie wymagana opinia Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

**Art. 14** projektu ustawy dotyczy terminu wejścia w życie dokonywanych zmian. Proponuje się, aby ustawa weszła w życie z dniem 1 lipca 2026 r., z wyjątkiem przepisów nowelizujących przepisy, które wejdą w życie w innym terminie – odpowiednio 30 czerwca 2026 r. (pkt 1), 1 września 2026 r. (pkt 2) lub 1 października 2026 r. (pkt 3). Zaproponowano również, aby zmiany w art. 52, art. 63 i art. 64b upzp, dotyczące decyzji o warunkach zabudowy, weszły w życie 1 stycznia 2027 r. razem z rozporządzeniem wydawanym na podstawie znowelizowanego upoważnienia określonego w art. 64b ust. 2 upzp.

### **III. Pozostałe informacje**

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu

notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2026 r. poz. 500). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt ustawy wpłynie pozytywnie na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie ustawy.

<p><b>Nazwa projektu</b> Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Tomasz Lewandowski, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Michał Gil, Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii tel. 22 323 41 84, e-mail: <a href="mailto:michal.gil@mrit.gov.pl">michal.gil@mrit.gov.pl</a></p>	<p><b>Data sporządzenia</b> 02.04.2026 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Inicjatywa własna</p> <p><b>Nr w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów</b> UD 316</p>
--	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.), która stanowi pierwszy etap reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Nowelizacja, wśród szeregu innych zmian, przede wszystkim zobowiązała gminy do sporządzenia planów ogólnych – nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej. Dokument ten w znacznej mierze zastąpi dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które zgodnie z art. 65 ww. nowelizacji stracą moc najpóźniej z dniem 30 czerwca 2026 r. W tym samym terminie zakończy się okres przejściowy i wejdą w życie wszystkie znowelizowane przepisy reformy systemu planowania przestrzennego. Zmiany w zakresie terminu rozliczenia Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności, który stanowi źródło finansowania działań w zakresie wdrożenia reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym uchwalenia planów ogólnych gmin, umożliwiły wydłużenie tego terminu o 2 miesiące, tj. do 31 sierpnia 2026 r.

W trakcie stosowania znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zidentyfikowano ponadto przepisy wymagające niewielkich korekt, które te przepisy zoptymalizują, a tym samym ułatwią wdrożenie reformy i realizację jej celów w zakresie m.in. zapewnienia zrównoważonego rozwoju kraju przy zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu interesu publicznego, uproszczenia procesu inwestycyjnego i zwiększenia skuteczności planowania przestrzennego. Ze względu na trwające prace związane z cyfryzacją procesu planowania przestrzennego, niezbędna okazała się również zmiana terminu wejścia w życie części przepisów dotyczących m.in. obowiązku sporządzania zwiększonego zakresu danych przestrzennych dla planów miejscowych czy publikacji projektów aktów planowania przestrzennego w Rejestrze Urbanistycznym.

Dotyczy to w szczególności następujących zagadnień:

1. Konieczność długotrwałej obsługi składanych w postaci papierowej wniosków o przekazywanie za pomocą poczty elektronicznej informacji o udostępnieniu danych lub informacji w Rejestrze Urbanistycznym (tzw. newsletter planistyczny), nieograniczony termin udostępniania danych na podstawie jednego wniosku i brak wymogu udostępniania w Rejestrze Urbanistycznym ogłoszeń o trwających pracach planistycznych, co może ograniczyć funkcjonalność i skuteczność tzw. newslettera planistycznego.

2. Różne brzmienie przepisów dotyczących opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez Spółkę Celową dedykowaną Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu, powstałe w wyniku usunięcia oczywistej omyłki legislacyjnej dotyczącej uzgadniania projektu planu miejscowego nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz. U. poz. 527).

3. Brak podstawy prawnej dla określania w planie miejscowym i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obszarów zabudowy śródmiejskiej, określanych aktualnie wyłącznie w planie ogólnym gminy, którego ustalenia nie mają bezpośredniego wpływu na wydawane pozwolenia na budowę. W konsekwencji – przy sporządzaniu projektu budowlanego nie będzie możliwości zastosowania warunków technicznych dla zabudowy śródmiejskiej, określonych w przepisach techniczno-budowlanych wydanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.), dotyczących m.in. dopuszczenia zmniejszenia wymaganych odległości między budynkami. Spowoduje to

uniemożliwienie realizacji niezbędnych inwestycji np. w centrach miast, gdzie występuje zabudowa pierzejowa, w zakresie przebudowy i rozbudowy obiektów istniejących oraz budowy nowych obiektów.

4. Sygnalizowane przez samorządy nieoptymalne rozwiązania w procedurze sporządzania zintegrowanych planów inwestycyjnych (ZPI), polegające w szczególności na:

- zbyt szytywnej definicji inwestycji uzupełniającej, nieobejmującej części inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych gminy,
- wątpliwościach interpretacyjnych związanych z możliwością objęcia ZPI innych terenów niż obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, np. gdy konieczne są zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej otoczenia w związku z realizacją inwestycji,
- zbyt szytywnej zasadzie obligującej do objęcia ZPI obszaru inwestycji uzupełniającej, nawet gdy jest ona możliwa do realizacji na podstawie innego obowiązującego planu miejscowego,
- konieczności dołączania do wniosku o uchwalenie ZPI projektu planu miejscowego w każdym przypadku, kiedy czasami bardziej zasadne byłoby dołączenie do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, a projekt ZPI mógłby zostać sporządzony przez gminę po przeprowadzeniu negocjacji z inwestorem,
- trudnościach dotyczących opracowania projektu umowy urbanistycznej na wczesnym etapie procedowania ZPI,
- problemów z utworzeniem wszystkich danych przestrzennych wymaganych na etapie składania wniosku o uchwalenie ZPI, z których część jest możliwa do utworzenia dopiero na etapie przyjmowania uchwały,
- zbyt krótkim terminie na weryfikację przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta otrzymanego wniosku o uchwalenie ZPI przed jego publikacją w Biuletynie Informacji Publicznej (docelowo w Rejestrze Urbanistycznym) i przekazaniem radzie gminy albo wezwaniem inwestora do skorygowania wniosku,
- braku terminów proceduralnych na uchwalenie ZPI przez radę gminy oraz w postępowaniach sądowych związanych z rozpatrywaniem skarg w sprawie ZPI.

5. Nadmiarowy obowiązek uwzględniania w planach miejscowych sporządzanych po wejściu w życie planu ogólnego polityki przestrzennej określonej we wszystkich strategiach rozwoju gmin, w tym w starszych strategiach, opracowanych na podstawie przepisów obowiązujących przed wejściem w życie reformy systemu planowania przestrzennego, które mogą być nieaktualne oraz pozbawione pełnej zawartości modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej wymaganego zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Sygnalizowana przez gminy potrzeba doprecyzowania przepisów dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Aktualnie możliwość wnioskowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest w żaden sposób ograniczona. Powoduje to, że o decyzję występuje się nie tylko w celu realizacji w jej następstwie inwestycji budowlanej, a jedynie w celu podwyższenia wartości nieruchomości lub sprawdzenia potencjalnych możliwości inwestycyjnych. Z informacji przekazywanych przez samorządy wynika, że w niektórych sytuacjach składanych jest kilkanaście wniosków o wydanie decyzji dotyczących tej samej nieruchomości przez osoby nie będące jej właścicielami. Jest to również często źródłem konfliktów społecznych. W obecnym stanie prawnym – gdy w wyniku nowelizacji upzp decyzja o warunkach zabudowy będzie wydawana zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, na okres 5 lat, celowe jest ograniczenie wydawania decyzji do wnioskodawców dysponujących prawem do terenu, aby stała się ona rzeczywistym instrumentem procesu inwestycyjnego.

7. Zbyt krótki termin wejścia w życie przepisu rozszerzającego zakres danych przestrzennych sporządzanych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i udostępniania w Rejestrze Urbanistycznym utworzonych wcześniej zbiorów danych przestrzennych dla tych dokumentów, niedostosowany do planowanych zmian dotyczących zawartości i formy planów miejscowych w ramach drugiego etapu reformy systemu planowania przestrzennego. Zbyt krótkie terminy związane z koniecznością przejścia z udostępniania informacji i danych, w tym dotyczących projektowanych aktów planowania przestrzennego, w Biuletynie Informacji Publicznej na udostępnianie ich w Rejestrze Urbanistycznym.

8. Sygnalizowany przez organy wydające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi oraz Ministerstwo Klimatu i Środowiska) zbyt krótki termin na wyrażenie ww. zgody, który wejdzie w życie 1 lipca 2026 r., z uwagi na zakres czynności wymaganych do wykonania podczas rozpatrywania sprawy.

9. Sygnalizowana przez Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych konieczność nowelizacji ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754), związana z nadmiarowym obowiązkiem wskazywania a następnie publikacji numeru księgi wieczystej nieruchomości we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i w uchwale o ustaleniu lokalizacji tej inwestycji.

10. Sygnalizowana przez Główną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną (GKUA) konieczność nowelizacji ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie (Dz. U. z 2024 r. poz. 578), związana z obowiązkiem opiniowania inwestycji przez GKUA, co nie leży w kompetencjach tego organu doradczego ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji i oczekiwany efekt**

Rozwiązanie powyższych problemów, które ujawniły się w trakcie stosowania znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), wymaga wprowadzenia zmian w tej ustawie, jak również w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz w innych ustawach regulujących sprawę związane z planowaniem przestrzennym.

Wprowadzane zmiany obejmują w szczególności:

1. Zmiany dotyczące tzw. newslettera planistycznego w zakresie:

- rezygnacji z wniosku o udostępnianie informacji składanego w postaci papierowej i zapewnienie komunikacji wyłącznie w postaci elektronicznej w systemie teleinformatycznym, w którym prowadzony będzie Rejestr Urbanistyczny, co umożliwi automatyczną obsługę systemu powiadomień,
- wprowadzenia ograniczenia czasowego dla wysyłania powiadomień przez Rejestr Urbanistyczny na podstawie jednego wniosku, co zapobiegnie nadmiernemu obciążeniu systemu,
- dodatkowej formy udostępnienia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego i rozpoczęciu jego konsultacji społecznych – w Rejestrze Urbanistycznym, co zwiększy skuteczność tzw. newslettera planistycznego.

2. Ujednolicenie brzmienia przepisów dotyczących opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego gminy, planu miejscowego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez Spółkę Celową CPK – zmiana wyłącznie redakcyjna w zakresie odwołań do ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747, z późn. zm.), zakres opiniowania i uzgadniania pozostaje bez zmian.

3. Dodanie podstawy prawnej dla określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym gminy, poprzez rozszerzenie zakresu i zawartości ww. dokumentów. Projektowane przepisy uzupełniają lukę prawną, która powstała po wprowadzeniu upoważnienia ustawowego dla gmin do wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy, który nie stanowi podstawy prawnej dla decyzji wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Nie zmieniają się zasady wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej ani warunki techniczne w nich obowiązujące, a jedynie uporządkowana zostanie ścieżka stosowania tych obszarów w procesie inwestycyjnym – obszary zabudowy śródmiejskiej określone w planie ogólnym gminy będą następnie przenoszone do planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią podstawę do wydania pozwolenia na budowę.

4. Zmiany w procedurze sporządzania ZPI obejmujące w szczególności:

- rozszerzenie i uelastycznienie katalogu inwestycji uzupełniających,
- doprecyzowanie, że ZPI poza obszarem inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej może obejmować również inne tereny,
- rezygnację z konieczności obejmowania ZPI obszaru inwestycji uzupełniającej, gdy jest ona możliwa do realizacji na podstawie innego obowiązującego planu miejscowego,
- dopuszczenie zmiany planu miejscowego w formie ZPI, jeśli dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej taki plan obowiązuje,
- wprowadzenie bardziej elastycznych rozwiązań proceduralnych: upoważnienie rady gminy do nałożenia na inwestorów obowiązku dołączenia do wniosku o uchwalenie ZPI koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla wszystkich lub wybranych inwestycji, razem z projektem ZPI lub zamiast niego, a także umożliwienie sporządzenia na początkowym etapie procedury planistycznej założeń umowy urbanistycznej zamiast projektu tej umowy,
- doprecyzowanie, jakie dane przestrzenne powinien zawierać projekt ZPI dołączany przez inwestora do wniosku o jego uchwalenie,
- wydłużenie z 3 dni roboczych do 14 dni terminu na weryfikację przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta otrzymanego wniosku o uchwalenie ZPI,
- ułatwienia proceduralne polegające na wprowadzeniu instrukcyjnych terminów postępowania: dla rady gminy na podjęcie uchwały w przedmiocie ZPI oraz dla sądów administracyjnych na rozpatrzenie skarg na ZPI,
- doprecyzowanie przepisów dotyczących zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI.

5. Rezygnacja z obowiązku uchwalania planu miejscowego zgodnie z nieaktualnymi strategiami rozwoju gmin (sprzed reformy systemu planowania przestrzennego) i zachowanie obowiązku uwzględniania polityki przestrzennej gminy określonej w nowych strategiach rozwoju gmin lub strategiach rozwoju ponadlokalnego, tj. takich, których opracowanie zostało wszczęte od 24 września 2023 r., analogicznie jak w przypadku sporządzania planu ogólnego gminy.

6. Ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy do wnioskodawców, którzy mają prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

7. Wprowadzenie zmian związanych z przesunięciem terminu wejścia w życie niektórych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

- przesunięcie o dwa miesiące, tj. do 31 sierpnia 2026 r., terminu obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, a w konsekwencji zmiana innych powiązanych terminów,
- wprowadzenie trzymiesięcznego okresu przejściowego po uruchomieniu Rejestru Urbanistycznego, tj. do 1 października 2026 r., w którym projekty aktów planowania przestrzennego oraz innych dokumentów planistycznych będą nadal udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej w trakcie procedury ich sporządzania,
- przesunięcie o dwa miesiące, tj. do 30 listopada 2026 r., terminu udostępnienia w Rejestrze Urbanistycznym informacji i danych opublikowanych wcześniej w Biuletynie Informacji Publicznej, dotyczących projektów dokumentów wymienionych w poprzednim punkcie, oraz informacji i danych dotyczących obowiązujących aktów planowania przestrzennego,
- przesunięcie o trzy lata, tj. do 1 lipca 2029 r., terminu wejścia w życie przepisu rozszerzającego zakres danych przestrzennych sporządzanych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także przesunięcie o taki sam okres terminu udostępniania w Rejestrze Urbanistycznym informacji i danych pochodzących z wniosków i wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz utworzonych wcześniej zbiorów danych przestrzennych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

8. Wydłużenie terminu na wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z 60 dni do 120 dni.

9. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących – usunięcie obowiązku wskazywania, a następnie publikacji numeru księgi wieczystej nieruchomości we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i w uchwale o ustaleniu lokalizacji tej inwestycji.

10. W ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie – usunięcie obowiązku opiniowania inwestycji przez Główną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Wprowadzenie powyższych zmian ułatwi stosowanie przepisów znowelizowanej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez samorządy gminne, inwestorów oraz organy biorące udział w sporządzaniu aktów planowania przestrzennego i prowadzących postępowania administracyjne na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę, że korekty wymagają przepisy zawarte w obowiązujących ustawach, nie jest możliwe osiągnięcie zakładanego celu w inny sposób niż zmiana ww. przepisów.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Projektowane przepisy nie wprowadzają zmian systemowych. Nie przewiduje się konieczności prowadzenia analiz porównawczych z innymi państwami OECD/UE.

### 4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2479	Główny Urząd Statystyczny, styczeń 2025 r.	Sporządzanie aktów planowania przestrzennego będzie łatwiejsze, ponieważ wprowadzone zmiany ułatwią interpretację i stosowanie przepisów. Zmiany proceduralne wyeliminują zgłaszane problemy związane z wdrażaniem nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych powiązanych aktów prawnych. Zmiany w przepisach dotyczących decyzji o warunkach

			zabudowy ograniczą możliwość powstawania konfliktów społecznych. Wydłużenie terminu na opracowanie planów ogólnych umożliwi większej liczbie gmin dokończenie procedur sporządzania planów ogólnych w terminie i uzyskanie na ten cel dofinansowania.
Wojewodowie	16	Główny Urząd Statystyczny, styczeń 2025 r.	Wprowadzone zmiany ułatwią sprawdzanie zgodności z prawem uchwał rad gmin w sprawie aktów planowania przestrzennego poprzez doprecyzowanie przepisów.
Osoby uprawnione do sporządzania projektów aktów planowania przestrzennego na podstawie art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	nieokreślona		Opracowanie projektów aktów planowania przestrzennego będzie łatwiejsze, ponieważ wprowadzone zmiany ułatwią interpretację i stosowanie przepisów.
Inwestorzy	nieokreślona		Realizacja inwestycji na podstawie ZPI będzie łatwiejsza, ponieważ doprecyzowaniu ulegną przepisy budzące największe wątpliwości przy ich stosowaniu.

#### 5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677, z późn. zm.) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.), projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt ustawy został przekazany w ramach opiniowania następującym podmiotom:

- 1) Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego;
- 2) Wojewodom;
- 3) Izbie Architektów Rzeczypospolitej Polskiej – Krajowa Rada,
- 4) Prezesowi Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Projekt ustawy został przekazany do konsultacji publicznych m.in. następującym podmiotom:

- 1) Towarzystwo Urbanistów Polskich;
- 2) Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów;
- 3) Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU;
- 4) Stowarzyszenie Urbanistów Polscy;
- 5) Stowarzyszenie Urbanistów Północnej Polski;
- 6) Unia Metropolii Polskich;
- 7) Unia Miasteczek Polskich;
- 8) Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej;
- 9) Związek Miast Polskich;
- 10) Związek Samorządów Polskich
- 11) Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP;
- 12) Związek Powiatów Polskich;
- 13) Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej;
- 14) Stowarzyszenie Architektów Polskich;
- 15) Instytut Rozwoju Miast i Regionów;
- 16) Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego PAN;
- 17) Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki;
- 18) Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN;
- 19) Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich;
- 20) Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej.

Projekt ustawy został przekazany do opiniowania i konsultacji publicznych 30 października 2025 r. Czas trwania opiniowania i konsultacji publicznych wynosił 21 dni.

Projekt podlegał również opiniowaniu przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego, gdyż dotyczy spraw związanych z samorządem terytorialnym, o których mowa w ustawie z dnia 6 maja 2005 r. o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz o przedstawicielach Rzeczypospolitej Polskiej w Komitecie Regionów Unii Europejskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 949). 25 lutego 2026 r. projekt ustawy został pozytywnie zaopiniowany przez KWRiST.

Z uwagi na zakres przedmiotowy projektu, który nie dotyczy praw i interesów oraz zadań związków zawodowych, projekt nie podlega opiniowaniu przez reprezentatywne organizacje związków zawodowych na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych.

Projekt nie dotyczy spraw, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.), dlatego nie podlega opiniowaniu przez Radę Dialogu Społecznego.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ..... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0–10)	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Źródła finansowania													
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Zakłada się, że projekt ustawy nie spowoduje dodatkowych kosztów dla budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany optymalizują obowiązujące przepisy i ułatwiają ich stosowanie.												

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0–10)
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z ..... r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projekt ustawy pozytywnie oddziałuje na przedsiębiorców, w tym na sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw, jak również obywateli poprzez ułatwienie stosowania przepisów wprowadzonych nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r. Projekt ustawy nie będzie miał bezpośredniego wpływu na osoby starsze i niepełnosprawne.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							

Niemierzalne	(dodaj/usuń)	
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projekt ustawy nie ma wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.	
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>		
<input type="checkbox"/> nie dotyczy		
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy	
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	<input checked="" type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy	
<p>Komentarz:</p> <p>Wejście w życie projektowanej ustawy nie wprowadzi nowych obciążeń regulacyjnych, ponieważ ma na celu optymalizację stosowania już obowiązujących przepisów. Wydłużenie terminu na wydanie zgody organu właściwego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dotyczy przepisu, który nie wszedł jeszcze w życie, a więc jego zmiana nie wpłynie na prowadzone obecnie procedury. Obecnie w regulacjach ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych brak jest wskazania terminu zawitego na rozpatrzenie przez właściwy organ wniosku w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wg informacji uzyskanych z Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi – w zdecydowanej większości wnioski w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze wymagają uzupełnienia i przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, co niewątpliwie wpływa na czas jego rozpatrywania. Analiza postępowań w sprawie przeznaczenia gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze zakończonych w 2024 r. i 2025 r. (do dnia 9.10.2025 r.) wykazała, że średni termin rozpatrzenia wniosku w 2024 r. wyniósł 139 dni, a w 2025 r. – 146 dni. Niemniej jednak były również postępowania, które ze względu na wielokrotne występowanie o uzupełnianie i wyjaśnianie dokumentacji, trwały nawet 6 lat. W związku z powyższym projektowane zmiany w przepisach nie spowodują wydłużenia procesu inwestycyjnego w związku z wydłużeniem czasu na wydanie zgody.</p> <p>Wprowadzenie instrukcyjnych terminów na procedowanie spraw związanych z uchwaleniem planu miejscowego w trybie ZPI wpłynie na skrócenie czasu sporządzania dokumentu i zwiększenie atrakcyjności tego trybu.</p> <p>Wprowadzenie obowiązku dołączenia w ramach składania wniosku o ustalenie warunków zabudowy oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane spowoduje konieczność wypełnienia w tym celu dodatkowego formularza. Ze względu na elektronizację procedur związanych z planowaniem przestrzennym, a także konieczność stosowania obowiązującego od 2022 r. formularza wniosku o ustalenie warunków zabudowy, nie powinno to być uciążliwe dla wnioskodawców ani spowodować dodatkowych obciążeń w pracy urzędników.</p> <p>Usunięcie obowiązku opiniowania przez GKUA inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie ułatwi przygotowanie inwestycji poprzez zmniejszenie liczby wymaganych formalności. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji ww. inwestycji wystąpienie o wymagane opinie dotyczyć będzie mniejszej liczby podmiotów.</p>		
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>		
Wejście w życie ustawy nie wpłynie na rynek pracy.		
<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>		
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input checked="" type="checkbox"/> inne: planowanie przestrzenne, ochrona danych osobowych	<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie

Omówienie wpływu	<p>Wprowadzone zmiany ułatwią stosowanie przepisów wprowadzonych nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r. przez co wpłyną pozytywnie na procedury planistyczne oraz sporządzanie aktów planowania przestrzennego.</p> <p>Usunięcie obowiązku wskazywania, a następnie publikacji numeru księgi wieczystej nieruchomości we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i w uchwale o ustaleniu lokalizacji tej inwestycji wpłynie korzystnie na ochronę danych osobowych.</p> <p>Nie przewiduje się wpływu wprowadzanych przepisów w zakresie ZPI na funkcjonowanie sądów administracyjnych. Analogiczne przepisy stosowane są obecnie do uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej podejmowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Przepisy w sprawie ZPI docelowo zastąpią ww. uchwały, a zatem nie zakłada się zwiększenia liczby spraw rozpatrywanych przez sądy.</p> <p>Zmiana przepisów dotyczących decyzji o warunkach zabudowy polegająca na ograniczeniu kręgu wnioskodawców do osób posiadających prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane może potencjalnie wpłynąć na liczbę wniosków składanych do urzędów, a następnie na liczbę wydawanych decyzji. Wpływ ten nie jest możliwy do oszacowania, gdyż liczba składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy w ostatnich latach uległa znaczącemu zwiększeniu w związku z wdrażaną reformą systemu planowania przestrzennego. Przewiduje się, że po uchwaleniu przez gminy planów ogólnych liczba ta znacząco spadnie, a więc nie będzie możliwa ocena, w jakim stopniu zmniejszenie liczby wniosków będzie wynikiem wejścia w życie przepisów reformy (związanie decyzji o warunkach zabudowy ustaleniami planu ogólnego), a w jakim efektem ograniczenia kręgu wnioskodawców wyłącznie do osób posiadających prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.</p>
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>	
Wejście w życie ustawy przewiduje się z dniem 1 lipca 2026 r., z wyjątkiem przepisów nowelizujących przepisy, które wejdą w życie w innym terminie (odpowiednio 30 czerwca, 1 września lub 1 października 2026 r.). Natomiast zmiany w art. 52, art. 63 i art. 64b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczące decyzji o warunkach zabudowy, wejdą w życie 1 stycznia 2027 r.	
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>	
Ze względu na przedmiot regulacji nie jest przewidziana ewaluacja efektów projektu. MRiT prowadzi monitoring gminnego planowania przestrzennego w postaci corocznego badania GUS „Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne”. W zakresie przedmiotowego projektu w ramach ww. badania zbierane są w szczególności informacje o liczbie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.	
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>	

## **RAPORT Z KONSULTACJI PUBLICZNYCH I OPINIOWANIA**

Dotyczy: **projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD316)**

### **1. Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych i opiniowania**

Projekt ustawy został umieszczony w dniu 30.10.2025 r. w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji z chwilą skierowania projektu do uzgodnień, opiniowania i konsultacji publicznych. Termin zgłaszania uwag określono na 21 dni od daty otrzymania pisma. Termin opiniowania przez KWRiST określono na 30 dni.

Projekt został przekazany do zaopiniowania następującym podmiotom:

1. Komisja Wspólna Rządu i Samorządu Terytorialnego;
2. Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
3. Wojewoda Dolnośląski;
4. Wojewoda Kujawsko-Pomorski;
5. Wojewoda Lubelski;
6. Wojewoda Lubuski;
7. Wojewoda Łódzki;
8. Wojewoda Małopolski;
9. Wojewoda Mazowiecki;
10. Wojewoda Opolski;
11. Wojewoda Podkarpacki;
12. Wojewoda Podlaski;
13. Wojewoda Pomorski;
14. Wojewoda Śląski;
15. Wojewoda Świętokrzyski;
16. Wojewoda Warmińsko-Mazurski;
17. Wojewoda Wielkopolski;
18. Wojewoda Zachodniopomorski;
19. Krajowa Rada Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej.

W ramach opiniowania wpłynęło 11 uwag od 3 podmiotów: Wojewody Łódzkiego, Wojewody Śląskiego oraz Krajowej Rady Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej.

W ramach KWRiST wpłynęło 40 uwag od 4 podmiotów: Związku Województw Rzeczypospolitej Polskiej, Unii Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza, Ogólnopolskiego Porozumienia Organizacji Samorządowych, Związku Miast Polskich.

W ramach konsultacji publicznych przekazano projekt następującym podmiotom:

1. Towarzystwo Urbanistów Polskich;
2. Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów;
3. Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU;
4. Stowarzyszenie Urbaniści Polscy;
5. Stowarzyszenie Urbanistów Północnej Polski;

6. Unia Metropolii Polskich;
7. Unia Miasteczek Polskich;
8. Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej;
9. Związek Miast Polskich;
10. Związek Samorządów Polskich
11. Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP;
12. Związek Powiatów Polskich;
13. Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej;
14. Stowarzyszenie Architektów Polskich;
15. Instytut Rozwoju Miast i Regionów;
16. Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego PAN;
17. Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki;
18. Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN;
19. Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich;
20. Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej.

W sumie w ramach konsultacji publicznych zgłoszono 32 uwagi od 5 podmiotów: Polskiego Związku Firm Deweloperskich, Polskiego Komitetu Energii Elektrycznej, Stowarzyszenia Urbanisci Polscy, Zarządów Portów Morskich Gdańsk, Gdynia, Szczecin, Świnoujście oraz Towarzystwa Urbanistów Polskich.

Ogółem w ramach konsultacji publicznych i opiniowania wpłynęło 83 uwagi.

Szczegółowy wykaz uwag z opiniowania i konsultacji publicznych wraz z ich rozpatrzeniem zawierają zestawienia tabelaryczne (załącznik nr 1 – wykaz uwag zgłoszonych w trakcie opiniowania, załącznik nr 2 – wykaz uwag zgłoszonych w trakcie opiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego, załącznik nr 3 – wykaz uwag zgłoszonych w trakcie konsultacji publicznych).

Uwagi dotyczyły następujących zagadnień:

- przepisów dotyczących zgodności planu miejscowego z planem ogólnym,
- przepisów w zakresie obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- przepisów w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, w tym m.in. w obszarze zabudowy śródmiejskiej, na obszarach portów,
- przepisów w zakresie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym wprowadzenia obowiązku sporządzania koncepcji urbanistyczno-architektonicznej,
- zmiany terminu na wydanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- przepisów dotyczących uwzględniania strategii rozwoju gminy w planie miejscowym,
- przepisów wprowadzających zawieszenie kar za opóźnienia w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy,
- zmiany zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy (wyłącznie dla właściciela lub użytkownika wieczystego),
- kompetencji Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Wszystkie uwagi zostały przeanalizowane i rozpatrzone. Część uwag dotyczyła przepisów, które znalazły się również w prowadzonym równolegle procesie legislacyjnym i weszły w życie 9 grudnia 2025 r., na podstawie ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668). Wobec powyższego przepisy te zostały skreślone z przedmiotowego projektu ustawy.

Znaczna część pozostałych do rozpatrzenia uwag dotyczyła doprecyzowania przepisów projektu ustawy i została uwzględniona w jego nowej wersji.

Projekt został pozytywnie zaopiniowany przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego w dniu 25.02.2026 r.

Z uwagi na zakres przedmiotowy projektu ustawy, który nie dotyczy praw i interesów oraz zadań związków zawodowych, projekt nie podlega opiniowaniu przez reprezentatywne organizacje związków zawodowych na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych.

Projekt nie dotyczy spraw, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.), dlatego nie podlega opiniowaniu przez Radę Dialogu Społecznego.

## **2. Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.**

Projekt nie wymaga zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji i uzgodnienia z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.

## **3. Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbiningowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku.**

Nie zgłoszono zainteresowania projektem w trybie przepisów o działalności lobbiningowej.

**Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD316) - konsultacje publiczne**

L.p.	Podmiot zgłaszający	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy	Treść uwagi i uzasadnienie	Propozycja zmian	Stanowisko MRiT
1	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 pkt 5, pkt 7 lit. a tiret drugie; pkt 14 lit. a; art. 4	Przedmiotowe zmiany modyfikują dotychczas przyjęte podejście w zakresie wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej (ZŚ) wyłącznie w POG. Zaproponowane zmiany nie uwzględniają następujących aspektów: 1) w przypadku wyznaczenia ZŚ w POG, ustalenie to powinno podlegać automatycznemu przeniesieniu do aktu planistycznego niższego rzędu, w innym przypadku dochodzi do zdublowania procesu decyzyjnego w przedmiocie ZŚ, to z kolei jest zaprzeczeniem celów reformy, która poprzez POG miała wprowadzić stabilność warunków inwestowania w gminie; 2) zmiany wymagają przepisy przejściowe reformy, które zakładały utratę mocy ustaleń planów miejscowych w zakresie ZŚ z uwagi na wyłączność POG w tym zakresie - brak wyłączności oznacza, że brak jest podstaw do anulowania wyznaczeń ZŚ w obowiązujących planach, które we wszystkich innych aspektach pozostają w mocy.	1) w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw art. 63 otrzymuje brzmienie: "Art. 63. 1. Do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin są obszarami zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. 2. Ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie obszarów zabudowy śródmiejskiej pozostają w mocy";  2) w art. 1 dodaje się pkt 3a w brzmieniu: "3a) w art. 13a dodaje się ust. 8 w brzmieniu: "8. W przypadku określenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym, obszar ten określa się obligatoryjnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy."	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Dotychczasowe podejście w zakresie wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej wyłącznie w planie ogólnym nie ulega zmianie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określone będą tylko te obszary zabudowy śródmiejskiej, które zostaną wcześniej wskazane w planie ogólnym. Doprecyzowano brzmienie zmienianych przepisów, aby uniknąć wątpliwości interpretacyjnych w tym zakresie. Zmieniono również brzmienie przepisów przejściowych nowelizacji upzp z 7 lipca 2023 r., aby jasno wskazać, że obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowych planach miejscowych zachowują moc, tak samo jak pozostałe ustalenia obowiązujących planów miejscowych.
2	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodanie nowego przepisu	W przepisach o ZPI brak jest szczególnego trybu pozwalającego na wykorzystanie tego instrumentu dla programu budownictwa społecznego. Istotą poprawki jest zwolnienie z obowiązku wskazywania inwestycji uzupełniającej oraz zawierania dla takiej inwestycji umowy urbanistycznej w przypadku, gdy wnioskodawcą ZPI jest Krajowy Zasób Nieruchomości oraz, gdy wniosek dotyczy projektu w zakresie mieszkalnictwa społecznego – zdefiniowanego przez odesłanie do definicji zawartej w art. 5 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasiobie Nieruchomości. Zgodnie z tym przepisem, społeczne budownictwo czynszowe i komunalne spełnia następujące warunki: a) dostęp do lokali mieszkalnych powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia budowlanego odbywa się na zasadach nierynkowych, na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej, b) przedsięwzięcie budowlane jest realizowane przez społeczną inicjatywę mieszkaniową lub towarzystwo budownictwa społecznego, których udziałowcem jest jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa, lub przedsięwzięcie budowlane jest realizowane przy wsparciu środkami publicznymi.	w art. 37ea dodaje się ust. 5 w brzmieniu: „5. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny uchwalany jest na wniosek podmiotu realizującego inwestycje w zakresie społecznego budownictwa czynszowego spełniającego wymagania, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasiobie Nieruchomości, w tym z częścią usługową, w celu realizacji tej inwestycji, albo na wniosek Krajowego Zasobu Nieruchomości: 1) plan może nie obejmować inwestycji uzupełniającej; 2) warunkiem uchwalenia planu może nie być zawarcie umowy urbanistycznej, przepisy art. 37ec stosuje się odpowiednio.”.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Nie ma uzasadnienia wprowadzanie tak znacznych modyfikacji w zasadach sporządzania ZPI. Należy pamiętać, że ZPI jest szczególną formą planu miejscowego. Rezygnacja z wymienionych w uwadze zasadniczych elementów ZPI powoduje, że mamy do czynienia po prostu z planem miejscowym (z niewielkimi modyfikacjami w procedurze). Aby podmiot publiczny mógł zrealizować inwestycję w zakresie społecznego budownictwa czynszowego lub komunalnego, możliwe jest zatem skorzystanie z podstawowej procedury uchwalenia planu miejscowego.
3	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 pkt 10	Proponowany przepis art. 37eba nie przewiduje, oczekiwanej przez część gmin, sytuacji, w której inwestor dostarczać będzie kolejne wersje planu miejscowego złożonego w ramach wniosku, jak również opracowania takie jak POOŚ czy ekofizjografia. Przyspiesza to istotnie postępowanie w sytuacji, gdy gmina musiałaby zlecić te opracowania w trybie zamówień publicznych albo nie ma możliwości ich terminowego wykonania w ramach własnej kadry.	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 albo do nieodpłatnego przekazania gminie opracowań niezbędnych do uchwalenia tego planu. Umowa, o której mowa w zdaniu pierwszym, może w szczególności określać termin i sposób wpłacania i rozliczania zaliczek na poczet czynności podejmowanych w postępowaniu.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Wymienione dokumenty z uwagi na konieczność obiektywnej oceny istniejących elementów przyrodniczych i oddziaływania na środowisko nie powinny być sporządzane na zlecenie inwestora. Przepis umożliwi pokrycie przez inwestora kosztów ich sporządzenia, co należy uznać za rozwiązanie optymalne. Ponadto to gmina posiada władztwo planistyczne i od momentu złożenia wniosku odpowiada za wprowadzanie zmian w projekcie ZPI.
4	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodanie nowego przepisu	W ocenie części samorządów niezasadne jest rozpoczynanie postępowania w przedmiocie ZPI od przedstawienia projektu planu miejscowego, opracowywanego przez inwestora. Samorządy te preferują model postępowania, w którym inwestor przedstawia w ramach wniosku czytelną koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, zaś sam projekt planu miejscowego opracowuje gmina, wg przyjętych przez siebie standardów.	w art. 37eb dodaje się ust. 5 w brzmieniu: "5. Rada gminy może, w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, postanowić o obowiązku załączania do wniosku inwestora koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zamiast projektu planu miejscowego. W takim wypadku projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko sporządza inwestor albo wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po przeprowadzeniu negocjacji, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1. Przepisy ust. 2-4 stosuje się odpowiednio. Uchwała, o której mowa w zdaniu pierwszym, może określić wymagania wobec koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, uwzględniając potrzebę zapewnienia wyczerpującej informacji o planowanej inwestycji oraz możliwość zapoznania się z planowaną inwestycją przez społeczeństwo."	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Wprowadzono przepisy umożliwiające gminie podjęcie uchwały nakładającej na inwestorów obowiązek dołączenia do wniosku o uchwalenie ZPI koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla wszystkich lub wybranych inwestycji, razem z projektem ZPI lub zamiast niego.

5	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodanie nowego przepisu	<p>W obecnym stanie prawnym umowa urbanistyczna sporządzana jest na początku postępowania i podlega konsultacjom społecznym. Jest to niecelowe, w to miejsce proponuje się sporządzenie założeń umowy, obejmujących jej istotę, tj. treść świadczeń inwestora wobec gminy. Takie czytelne założenia podlegają mają m. in. konsultacjom społecznym. Na końcu postępowania, gdy projekt planu miejscowego przeszedł już etap uzgodnień i opiniowania, celowe jest sporządzenie samej umowy, w tym szeregu jej technicznych aspektów. Podkreślenia wymaga, że z perspektywy ekonomiki procesu planistycznego sens angażowania organów gminy upoważnionych do negocjowania umów występuje dopiero po zakończeniu konsultacji społecznych i uzgodnień, wpływają one bowiem silnie na treść umowy.</p> <p>Przedmiotowa zmiana zawarta jest w rządowym projekcie ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe (tzw. ustawa podażowa, UA10), która znajduje się na etapie uzgodnień międzyresortowych od lutego 2025 r.</p>	<p>w art. 37ec w ust. 2:  a)w pkt 2 wyrazy „projekt umowy urbanistycznej” zastępuje się wyrazami „podstawowe założenia do umowy urbanistycznej obejmujące w szczególności zakres kluczowych zobowiązań stron”,  b)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 podstawowymi założeniami do umowy urbanistycznej;”,  c)pkt 7 otrzymuje brzmienie: „7) sporządza i zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną;”.</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona.</b>  Wprowadzono przepisy umożliwiające konsultowanie umowy urbanistycznej albo jej założeń, określających w szczególności zobowiązania stron, terminy ich wykonania oraz zabezpieczenia roszczeń.</p>
6	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodanie nowego przepisu	<p>Jedną z podstawowych zalet ZPI jest spodziewany czas uzyskania rozstrzygnięcia, istotnie krótszy niż w przypadku zwykłej procedury planistycznej, stanowiącej proces wieloletni. W ustawie brak jest gwarancji procesowych osiągnięcia krótkiego terminu procedowania ZPI, pomimo formalnie krótszej procedury jego przyjmowania (w szczególności równoległego prowadzenia konsultacji, uzgodnień i opiniowania). Propozycja obejmuje wprowadzenie instrukcyjnego terminu dla rady gminy, priorytetującego w porządkach obrad uchwały dotyczące ZPI. Proponowana zmiana uzupełnia wprowadzane przepisy dot. terminów dla sądów administracyjnych.</p>	<p>w art. 37ec dodaje się ust. 7 w brzmieniu:  "7. Rada gminy rozstrzyga w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego w terminie 2 miesięcy od dnia dokonania czynności, o której mowa w ust. 2 pkt 9."</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona.</b></p>
7	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodaje nowego przepisu	<p>Ustawa nie reguluje zagadnień związanych z problematyką autorskich praw majątkowych do opracowań, które inwestor przekazuje gminie wraz z wnioskiem o uchwalenie ZPI, a które następnie są przez gminę modyfikowane. Proponowany przepis rozstrzyga wątpliwości mogące powstać na tym polu oraz zwiększa bezpieczeństwo prawne ZPI.</p>	<p>w art. 37eb dodaje się ust. 5 w brzmieniu:  „5. Z dniem dokonania czynności, o której mowa w ust. 4 pkt 2, autorskie prawa majątkowe do elementów wniosku inwestora, stanowiących utwór – w szczególności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – przechodzą nieodpłatnie na gminę. Przeniesienie obejmuje pola eksploatacji niezbędne do przeprowadzania postępowania określonego w przepisach ustawy. Wynagrodzenie twórcy w zakresie określonym w ust. 1 określa umowa zawarta między twórcą a inwestorem. Stwierdzenie wad prawnych utworu, związanych z przeniesieniem autorskich praw majątkowych na podstawie niniejszego przepisu, nie stanowi podstawy stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego.”.</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Zgodnie z przepisami upzp, ZPI jest aktem prawa miejscowego, a projekt ZPI stanowi projekt aktu normatywnego. Ustawa o prawie autorskim i prawach pokrewnych w art. 4 wskazuje wprost, że akty normatywne lub ich urzędowe projekty nie stanowią przedmiotu prawa autorskiego. Wspomniane wyłączenie jest niezbędne dla wyeliminowania sytuacji, w których realizacja praw majątkowych i osobistych twórcy byłaby nie do pogodzenia z charakterem i funkcją aktu prawnego. Konstytucyjnym warunkiem wejścia w życie aktu prawa miejscowego jest bowiem jego ogłoszenie w dzienniku urzędowym, a więc jego upublicznienie w pewnej kwalifikowanej formie. Z chwilą przekazania organowi uprawnionemu do prowadzenia procesu legislacyjnego propozycji przepisów prawa (lub wręcz całych projektów aktów prawnych) w oczekiwaniu na ich wprowadzenie do porządku prawnego, ustaje ochrona prawa autorskiego do tych opracowań. Projekt ZPI przekazany do organu administracji wraz z wnioskiem o jego uchwalenie jako urzędowy projekt aktu prawnego nie stanowi więc przedmiotu prawa autorskiego. Z tego też względu brak jest uzasadnienia, aby przepisy upzp dotyczące ZPI zawierały odniesienie do kwestii praw autorskich a tym bardziej narzędzi do ich egzekwowania. Kwestia odpowiedniego zabezpieczenia praw autorskich twórcy projektu ZPI przed jego przekazaniem do organu pozostaje w sferze wzajemnych zobowiązań pomiędzy twórcą a inwestorem zlecającym opracowanie projektu ZPI. Ewentualne spory w tym zakresie są rozstrzygane przez sądy powszechne w ramach postępowania cywilnego.</p>

8	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 pkt 11 lit. a	<p>W dyskusji dotyczącej ZPI pojawiły się wątpliwości dotyczące charakteru uchwały z art. 37ec ust. 1 UPZP, w kontekście charakteru uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. W związku z tym celowe jest przesądzenie w przepisie, że przedmiotowa zgoda ma charakter wstępny i stanowi podstawę do podejmowania kolejnych kroków w procedurze ZPI, nie przesądza jednak (tak jak uchwała o przystąpieniu) np. zakresu objętego ZPI. Byłoby to niecelowe, bowiem dopiero w toku negocjacji, opiniowania, uzgodnień i konsultacji społecznych określone zostaną parametry ZPI. Celowa jest również zmiana nazwy uchwały, bowiem "zgoda na przystąpienie do sporządzenia" nie uwzględnia faktu, że projekt ZPI został już sporządzony i załączony do wniosku inwestora. Ponadto konieczne jest zastrzeżenie, że wycofanie zgody następuje tylko na wniosek prezydenta miasta, wynikający z niepowodzenia procedury - nie zaś bez jakiegokolwiek podstawy faktycznej.</p> <p>Istnieje obawa dotycząca tego, że wstępna zgoda będzie utożsamiana przez radnych z rozstrzygnięciem petryfikującym parametry inwestycji i ograniczająca zakres negocjacji prezydenta miasta do kwestii drugorzędnych, podczas gdy w toku tych negocjacji w praktyce następują istotne zmiany, najczęściej w interesie gminy.</p>	<p>w art. 37ec ust. 1 otrzymuje brzmienie: "1. Rada gminy może wyrazić zgodę na prowadzenie negocjacji dotyczących wniosku inwestora. Zgoda, o której mowa w zdaniu pierwszym, nie wiąże rady gminy przy uchwalaniu zintegrowanego planu inwestycyjnego, w szczególności w zakresie lokalizacji oraz parametrów inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Zgoda może zostać wycofana do czasu zawarcia umowy urbanistycznej na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sytuacji braku możliwości kontynuowania postępowania. Wycofanie zgody przez radę gminy kończy postępowanie w przedmiocie wniosku inwestora. 1a. Rada gminy może, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, wyłączyć obowiązek wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 1."</p>	<p><b>Uwaga częściowo uzględniona.</b> Obowiązujące przepisy jasno wskazują, że zgoda rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI, o której mowa w art. 37ec upzp, nie jest tożsama z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w art. 14 upzp. Załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu miejscowego wymagany jest jedynie w przypadku uchwały sporządzanej na podstawie art. 14 upzp. Z związku z pojawiającymi się wątpliwościami interpretacyjnymi doprecyzowano jednak przepisy, wskazując, że zgoda rady gminy zachowuje ważność bez względu na zakres zmian dokonanych w projekcie ZPI podczas procedury planistycznej. Projekt ZPI załączony do wniosku i przekazywany radzie gminy przed wyrażeniem zgody służy jednoznacznie wskazaniu jakie są intencje wnioskodawcy w zakresie przyszłego ZPI. To jednak gmina posiada władztwo planistyczne i od momentu złożenia wniosku odpowiada za wprowadzanie zmian w projekcie ZPI i kontynuację procedury planistycznej.</p>
9	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodanie nowego przepisu	<p>Obecne brzmienie ustawy sugeruje, że jedyną dopuszczalną formą umowy urbanistycznej jest umowa zakładająca realizację inwestycji uzupełniającej przez inwestora, zaś pozostałe świadczenia umowy mają charakter uzupełniający. Jest to sprzeczne z potrzebami gmin, dla których w szeregu przypadków optymalne jest sfinansowanie, nie zrealizowanie, przez inwestora inwestycji uzupełniającej. Za takim rozumieniem przepisu opowiada się również część doktryny, odmiennie od stanowiska resortu rozwoju. Wątpliwości w tym zakresie wymagają jednoznacznego wyjaśnienia, aby uniknąć ryzyk prawnych dla uchwalonych ZPI. Przedmiotowa zmiana jest neutralna dla osiągnięcia celów Krajowego Programu Odbudowy. W opisie reformy planowania, zawartym w tym Programie, wskazano, że „wprowadza się wymóg zobowiązujący inwestorów do realizacji dodatkowych przedsięwzięć na rzecz gminy przy realizacji nowych projektów zabudowy w celu m.in. ograniczenia rozwoju zabudowy mieszkaniowej bez wystarczającego wyposażenia w usługi” - cel ten zostaje w oczywisty sposób zachowany w wariantcie finansowania przez inwestora robót budowlanych, które wykona inwestor gminny. Dojdzie bowiem do powstania infrastruktury na koszt inwestora, zaś kwestia stanowiąca przedmiot poprawki ma charakter formalno-techniczny.</p>	<p>w art. 37ed ust. 1 otrzymuje brzmienie: "1. Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się do realizacji inwestycji uzupełniającej lub świadczeń określonych w ust. 2, zaś gmina może zobowiązać się do świadczeń określonych w ust. 3."</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b> W ocenie MRIT zmiana narusza cele reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego określone w KPO, wobec czego nie może zostać wprowadzona.</p>
10	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 4 - dodanie nowego przepisu	<p>Regulacje w proponowanym zakresie znajdują się (w odmiennym brzmieniu) w projekcie rządowym druk 1608, prace nad nim zostały jednak zawieszono i celowe jest objęcie wszystkich zmian dot. ZPI jednym spójnym projektem. Istotą propozycji jest dodanie podstawy prawnej (fakultatywnej) do określenia przez gminę "taryfikatora" świadczeń objętych umową urbanistyczną, dodatkowo zmiana przewiduje wprowadzenie zasady proporcjonalności i równości świadczeń inwestorów. Są to rozwiązania niezbędne wobec charakteru świadczeń inwestora w trybie ZPI, stanowiących świadczenia publicznoprawne, których ramy musi określać akt prawa powszechnie obowiązującego, nie zaś zupełnie swobodna decyzja organu.</p>	<p>w art. 37ed dodaje się ust. 12 i 13 w brzmieniu: "12. Zakres zobowiązań inwestora w umowie urbanistycznej określa się racjonalnie oraz proporcjonalnie do wielkości inwestycji, wyrażonej charakterystycznymi parametrami, w szczególności powierzchnią użytkową albo mocą zainstalowaną, kierując się zasadą równego traktowania inwestorów w odniesieniu do porównywalnych inwestycji, z zastrzeżeniem możliwości różnicowania świadczeń w przypadku różnic w dostępie terenu inwestycji do infrastruktury technicznej i społecznej. 13. Rada gminy może określić, w drodze uchwały, wytyczne dotyczące negocjowania umowy urbanistycznej obejmujące w szczególności zasady określania zakresu zobowiązań inwestora, z uwzględnieniem ust. 12."</p>	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b> Postulowane zmiany zostały wprowadzone ustawą z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 24), która weszła w życie 27 stycznia 2026 r.</p>

11	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodanie nowego przepisu	W przepisach przejściowych brak jest regulacji wprost wskazującej możliwość procedowania projektu MPZP niezgodnego ze studium, ale przeznaczonego do uchwalenia w okresie obowiązywania planu ogólnego i zgodnego z tym planem. Tworzy to sprzeczność, w ramach której dopuszczalny tryb procedowania MPZP w okresie procedowania planu ogólnego (art. 27a UPZP) pozostaje w formalnej sprzeczności z wymogiem sporządzenia projektu planu zgodnie ze studium (art. 20 ust. 1 UPZP), zaś w trybie ZPI nakazuje organowi prowadzić kontrolę formalną tej zgodności.	w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw w art. 67 dodaje się ust. 6 i 7 w brzmieniu: "6. W przypadku, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest opracowywany w okresie obowiązywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zaś jego uchwalenie następuje w okresie obowiązywania planu ogólnego gminy i zgodnie z ustaleniami planu ogólnego gminy, jego sporządzenie niezgodnie ze studium nie stanowi naruszenia zasad i trybu uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie stanowi podstawy odmowy uzgodnienia projektu tego planu. 7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, wniosek inwestora o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego nie podlega kontroli formalnej w zakresie zgodności projektu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jeżeli inwestor oświadczy we wniosku, że składany projekt przeznaczony jest do uchwalenia w okresie obowiązywania planu ogólnego gminy."	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Wprowadzono odpowiednią nowelizację przepisów przejściowych reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego, która wyjaśni wątpliwości interpretacyjne w tym zakresie.
12	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodanie nowego przepisu	Obecne regulacje nie przewidują możliwości zmiany umowy urbanistycznej. W sytuacji wieloletniego obowiązywania tej umowy zmiany takie w praktyce obrotu mogą okazać się konieczne, celowe jest w związku z tym uregulowanie wprost w przepisach takiej możliwości.	art. 37ed dodaje się ust. 11a i 11b w brzmieniu: "11a. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zmianę umowy urbanistycznej, w szczególności w zakresie: 1) stron umowy; 2) zabezpieczeń umownych; 3) terminów realizacji zobowiązań. 11b. Zmiana umowy urbanistycznej wymaga zgody rady gminy."	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Umowa urbanistyczna jako umowa cywilno-prawna może być zmieniana za zgodą stron na podstawie przepisów KC z zachowaniem innych obowiązujących przepisów.
13	Polski Związek Firm Deweloperskich	art.1a - dodanie nowego przepisu	Obecne przepisy przewidują sekwencję uzyskiwania rozstrzygnięć, w ramach której przed złożeniem wniosku o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach niezbędne jest oczekiwanie na zakończenie procedury uchwalania planu miejscowego. Wydłuża to proces inwestycyjny w typowym przypadku inwestycji mieszkaniowej o 9-12 miesięcy. Istnieje możliwość skrócenia tego terminu bez jakiegokolwiek uszczerbku dla poziomu ochrony środowiska, poprzez przyjęcie, że decyzja środowiskowa może być procedowana w trakcie procedury planistycznej, zaś wydana po jej zakończeniu. Proponowana zmiana oparta jest w całości o propozycję poprawki złożoną do druku 1608 obecnej kadencji Sejmu, która uzyskała poparcie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.	Art. ... 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. 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.”.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Propozycja wykracza poza zakres procedowanego projektu ustawy i poza właściwość ministra ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

14	Polski Związek Firm Deweloperskich	art.1a - dodanie nowego przepisu	Obowiązujące przepisy nie zawierają regulacji proceduralnych zapewniających efektywność czasową ZPI jako szczególnego trybu, w którym szybkie uchwalenie planu kompensowane jest istotnymi świadczeniami inwestora. Proponowana zmiana obejmuje proces uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach na podstawie ZPI szczególnymi regulacjami terminowymi, na wzór specustaw inwestycyjnych. Propozycja powiela dobrze funkcjonujące rozwiązanie w tzw. specustawie mieszkaniowej.	Art. 37ega. 1. Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w odniesieniu do inwestycji głównej następuje zgodnie z przepisami 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, z zastrzeżeniem przepisów niniejszej ustawy. 2. Organ właściwy do wydania decyzji, o której mowa w ust. 1, zawiadamia organ wyższego stopnia o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz o wydaniu takiej decyzji, nie później niż w terminie 3 dni od dnia dokonania tych czynności. 3. Decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje się w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o jej wydanie. 4. W przypadku niewydania decyzji w terminie wskazanym w ust. 3 organ wyższego stopnia wymierza organowi właściwemu do wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w drodze decyzji, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa. 5. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznej decyzji, o której mowa w ust. 4. 6. Do terminu, o którym mowa w ust. 3, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Propozycja wykracza poza zakres procedowanego projektu ustawy i poza właściwość ministra ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
15	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodanie nowego przepisu	Obowiązujące regulacje nie obejmują wprost sytuacji, w której występuje - częsta w praktyce inwestycyjnej - potrzeba dokonania zmiany w uchwalonym zintegrowanym planie inwestycyjnym, zwłaszcza jeżeli obejmuje on duże, wieloetapowe przedsięwzięcie i jest realizowany latami. Proponowany przepis wskazuje na dopuszczalne tryby dokonania tej zmiany oraz reguluje status prawny umowy urbanistycznej w związku ze zmianami, zależnie od ich charakteru.	Art. 37eca. 1. Zmiana zintegrowanego planu inwestycyjnego może nastąpić z urzędu albo na wniosek inwestora: 1) w trybie określonym w art. 37eb i 37ec; 2) w postępowaniu uproszczonym, o którym mowa w art. 27b, w każdym przypadku, ograniczeń wynikających z przepisów art. 27b ust. 1-3 nie stosuje się; 3) w trybie przewidzianym dla uchwalania planu miejscowego. 2. Zmiana zintegrowanego planu inwestycyjnego dokonana na wniosek inwestora oraz zgodnie z tym wnioskiem nie stanowi przesłanki odstąpienia od umowy urbanistycznej w rozumieniu art. 37ed ust. 11. 3. W przypadku, gdy zmiana zintegrowanego planu inwestycyjnego wpływa na zakres zobowiązań stron określonych w umowie urbanistycznej, umowa ta podlega zmianie w celu dostosowania zakresu zobowiązań do nowych parametrów inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.	<b>Uwaga częściowo uwzględniona.</b> Do zmiany ZPI stosuje się ogólne zasady wynikające z przepisów upzp odnoszące się do zmiany planu miejscowego. Uzupełniono przepisy dotyczące odstąpienia od umowy urbanistycznej o sytuację uchylecia lub zmiany zintegrowanego planu inwestycyjnego na wniosek lub za zgodą inwestora. Natomiast umowa urbanistyczna jako umowa cywilnoprawna może być zmieniana za zgodą stron na podstawie przepisów KC z zachowaniem innych obowiązujących przepisów.
16	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1 - dodanie nowego przepisu	Istotnym elementem efektywności czasowej procesu uchwalania planu miejscowego jest etap uzgodnień, w którym organy zewnętrzne przedstawiają wymagania dotyczące treści planu. W praktyce planistycznej uzgodnienia podlegają często powtórzeniom, w celu wypracowania optymalnego stanowiska, istotnie przedłuża to czas postępowania. Aby zachować konkurencyjność ZPI jako trybu atrakcyjnego czasowo, proponuje się ograniczenie zakresu uzgodnień do niezbędnych organów chroniących najważniejsze wartości wysoko cenione, takie jak zabytki oraz formy ochrony przyrody. W pozostałym zakresie wystarczające wydają się opinie.	w art. 37ec dodaje się ust. 6 w brzmieniu: "6. Uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b tiret pierwsze, czwarte, szóste, siódme, dziewiąte, dwunaste, trzynaste, piętnaste - zastępuje się opiniami, na zasadach określonych w ust. 4."	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> ZPI jest szczególną formą planu miejscowego, na podstawie której mogą być lokalizowane takie same inwestycje jak na podstawie planu miejscowego sporządzonego w podstawowej procedurze, dlatego nie ma uzasadnienia zmiana zakresu związania gminy stanowiskiem organów uzgadniających i opiniujących wyłącznie w tym przypadku.

17	Polski Związek Firm Deweloperskich	art. 1a - dodanie nowego przepisu	<p>Proponowana zmiana rozszerza możliwość zastosowania umowy urbanistycznej w celu uzgodnienia z inwestorem inwestycji mieszkaniowej innego sposobu zapewnienia dostępu do placu zabaw, niż urządzenie tego placu na działce budowlanej. Ostatnia nowelizacja rozporządzenia dot. warunków technicznych budynków wprowadziła na etapie budowlanym wymóg stricte związany ze sferą urbanistyczną, nakazując (z nielicznymi wyjątkami) urządzenie na działce budowlanej placu zabaw o określonej powierzchni, wyposażeniu i odległości od innych elementów zagospodarowania terenu. Skutkuje to w wielu przypadkach niemożnością realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwagi na konieczność znacznej redukcji parametrów budynku, często poniżej parametrów, które plany miejscowe określają jako minimalne.</p> <p>Podobna zmiana adresująca ten problem, w postaci odpowiednich przepisów rozporządzenia o WT budynków, była już przedmiotem rządowych prac legislacyjnych (nr 40 w wykazie prac legislacyjnych MRiT) – w ich toku uzyskano pozytywne stanowiska m. in. M. st. Warszawy, Instytutu Rozwoju Miast i Regionów oraz Stowarzyszenia Architektów Polskich. Proponowane brzmienie przepisu uwzględnia uwagi szczegółowe wówczas zgłoszone. W toku uprzednich prac zidentyfikowano potrzebę wprowadzenia ww. rozwiązania w drodze zmiany ustawowej, w efekcie prace nad nowelizacją samego rozporządzenia zarzucono.</p> <p>W propozycji przewidziano wprowadzenie do Prawa budowlanego instytucji umowy urbanistycznej dotyczącej placu zabaw, który będzie mógł zostać zrealizowany poza działką budowlaną, przy spełnieniu następujących warunków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•zawarcie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę umowy urbanistycznej z podmiotem publicznym;</li> <li>•realizacja placu zabaw wyłącznie na publicznych terenach;</li> <li>•powierzchnia placu zabaw co najmniej dwukrotnie większa niż podstawowa z WT budynków;</li> <li>•wykonanie na koszt inwestora i nieodpłatne przekazanie podmiotowi publicznemu.</li> </ul> <p>Dodatkowo w proponowanym przepisie dopuszcza się możliwość wykonania zamiast placu zabaw miejsca wypoczynku i rekreacji dla osób starszych. Propozycja ta wynika ze zmieniającego się profilu demograficznego Polaków oraz istniejących braków w infrastrukturze senioralnej w polskich miastach. Decyzja w tym zakresie należy wyłącznie do gminy.</p> <p>Skutkiem przedmiotowej zmiany będzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•efektywne zagospodarowanie działek budowlanych np. w sąsiedztwie komunikacji szynowej, która powinna zostać w sposób maksymalny wykorzystana;</li> <li>•powstanie placu zabaw, który będzie dostępny publicznie – dla wszystkich mieszkańców, nie tylko dla członków wspólnoty mieszkaniowej;</li> <li>•powstanie placu zabaw o powierzchni co najmniej dwukrotnie większej niż w wariancie podstawowym;</li> <li>•fellowację terenu publicznego dokonaną przez inwestora i na jego koszt;</li> <li>•zabezpieczenie faktycznego powstania ww. infrastruktury poprzez odpowiednie zabezpieczenia umowy urbanistycznej (oświadczenie o poddaniu się egzekucji, gwarancja bankowa, kary umowne etc.).</li> </ul>	<p>Art. 1a. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. ...) dodaje się art. 9a w brzmieniu:  "Art. 9a. 1. Jeżeli z przepisów wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 wynika obowiązek urządzenia placu zabaw dla dzieci na działce budowlanej objętej wnioskiem o pozwolenie na budowę albo zgłoszeniem, wykonanie tego placu zabaw przez inwestora może nastąpić poza tą działką budowlaną, jeżeli gwarantuje to umowa urbanistyczna zawarta z jednostką samorządu terytorialnego albo Skarbem Państwa, zobowiązująca inwestora do wykonania placu zabaw dla dzieci na rzecz i na terenie będącym w posiadaniu tej jednostki albo Skarbu Państwa oraz na koszt inwestora. Umowa urbanistyczna, o której mowa w zdaniu pierwszym, jest podstawą uznania, że wymagania dotyczące placów zabaw dla dzieci zostały spełnione w odniesieniu do przedsięwzięcia.  2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może w umowie urbanistycznej zobowiązać inwestora do wykonania zamiast placu zabaw miejsca wypoczynku i rekreacji dla osób starszych, jeżeli wynika to z potrzeb gminy.  3. Powierzchnia placu zabaw albo miejsca wypoczynku i rekreacji, o których mowa w ust. 1 i 2, jest co najmniej dwukrotnie większa niż powierzchnia placu zabaw wymagana zgodnie z przepisami wykonawczymi, których mowa w ust. 1."</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Propozycja wykracza poza zakres procedowanego projektu ustawy. Przepisy dotyczące lokalizacji placów zabaw znajdują się w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p>
18	PKEE	art. 1 pkt 7 lit. b ustawy w zakresie dodawanego do art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ust. 4, pkt 3	<p>Dodatkowy wyjątek dotyczący terenów infrastruktury technicznej nie powinien zawierać ograniczenia tylko do 100 m2. Konieczność budowy nowych urządzeń rozdzielczych np. stacji elektroenergetycznej WN/SN, która jest kluczowym elementem w sieci elektroenergetycznej służącym do zasilania w energię elektryczną dużego obszaru, miejscowości lub dużego obiektu przemysłowego wymaga zajęcia znacznie większej powierzchni terenu. Do budowy nowej stacji elektroenergetycznej WN/SN wymagana jest budowa powiązań sieci przesyłowej WN z siecią dystrybucyjną SN. Z uwagi na powyższe proponujemy wykreślić z pkt 3: "o powierzchni nie większej niż 100 m2".</p>	<p>3) <i>terenu infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 100 m2 – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli istniejące obiekty budowlane uniemożliwiają ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;</i></p>	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b>  Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.</p>
19	PKEE	art.4 pkt 2 ustawy w zakresie art. 14 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zmieniającego art. 7 ust. 3 w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych	<p>Proponowana przez ustawodawcę zmiana przyczyni się do wydłużenia procesu przygotowania dokumentacji projektowej dla potrzeb realizacji inwestycji na gruntach, które wymagają wydania decyzji o wyłączeniu z produkcji leśnej lub rolnej, ponieważ wydłuży okres oczekiwania na wydanie decyzji administracyjnej. Proponujemy nie wydłużać terminu na wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z 60 dni do 90 dni.</p>	<p>Proponujemy nie wprowadzać tej zmiany i pozostawić aktualny przepis w dotychczasowym brzmieniu, tj. zachować termin 60 dni.</p> <p><i>b) w ust. 3 dodaje się zdania trzecie i czwarte w brzmieniu: Termin na wyrażenie zgody wynosi 60 dni od dnia otrzymania wniosku. Brak wyrażenia zgody albo odmowy wyrażenia zgody w tym terminie uważa się za równoznaczny z wyrażeniem zgody.</i></p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b>  Wydłużenie terminu do 90 dni zostało wprowadzone do projektu zmiany ustawy na wniosek MRiRW oraz MKiŚ. W wyniku analizy otrzymanych uwag, w których postulowano zarówno utrzymanie obecnego terminu 60 dni, jak i wydłużenie terminu do 120 dni, postanowiono o pozostawieniu rozwiązania kompromisowego (90 dni), które z jednej strony usprawni proces planowania przestrzennego, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących kluczowy dokument dla zapewnienia ładu przestrzennego i realizacji procesu inwestycyjnego, a z drugiej strony umożliwi rzetelne prowadzenie postępowań w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.</p>

20	PKEE	art. 5	<p>Zapis odnosi się do zawieszenia naliczania kar dla organów administracyjnych za opóźnienia w wydawaniu decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego do końca 2026 roku - nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r. Jak wynika z treści uzasadnienia - ma na celu zawieszenie do dnia 31 grudnia 2026 r. kar za nieterminowe wydanie ww. decyzji. Naszym zdaniem, proponowany przepis może znacząco wydłużyć termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co może mieć negatywne konsekwencje z punktu widzenia harmonogramów wielu planowanych inwestycji, w tym w sektorze energetycznym. Nie jest to zatem, w naszej opinii, rozwiązanie korzystne dla inwestorów. <b>W związku z powyższym, w naszej ocenie zasadnym byłoby usunięcie tego przepisu z projektu ustawy.</b></p> <p><b>Alternatywnie proponujemy zmianę terminów do granicznej daty wprowadzenia w życie planów ogólnych, czyli 30 czerwca 2026 r.</b> W naszej ocenie nie jest zasadnym zawieszanie naliczania kar za opóźnienia w wydawaniu decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego do końca 2026 roku, skoro plany ogólne mają obowiązywać od 1 lipca 2026 r. W takim przypadku, przy założeniu braku mechanizmu penalizacji organów za nieterminowe wprowadzenie w życie planu ogólnego, dodatkowo opóźnione będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, bez penalizacji za nieterminowość.</p>	<p>Usunięcie art. 5</p> <p>lub alternatywnie:</p> <p><i>Art. 5. W okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia <b>31 grudnia 30 czerwca 2026 r.</b>, 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 biegną na nowo od dnia <del>1 stycznia 2027 r.</del> <b>1 lipca 2026 r.</b></i></p>	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b></p> <p>Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.</p> <p>Proponowana zmiana była postulowana przez samorządy gminne. Jednocześnie należy wskazać, że celem przepisu było wstrzymanie naliczania kar za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, aby gminy nie ponosiły konsekwencji finansowych w związku ze zwiększonym napływem wniosków. Nie było jednak celem zmiany, aby wyłączyć stosowanie terminów rozpatrywania spraw wynikających z KPA. W okresie "zawieszenia" kar, warunki zabudowy powinny być ustalane sukcesywnie w miarę możliwości gmin, aby w momencie zakończenia obowiązywania przepisu epizodycznego (tj. 1 stycznia 2027 r.), kiedy na nowo zaczną biec terminy związane z karami, nie nastąpiła kumulacja wniosków, prowadząca do naliczenia jeszcze większych kar.</p>
21	PKEE	nowy art. 4(1) w zakresie dodania art. 6 pkt 4c) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami	<p>Propozycja uzupełnienia katalogu inwestycji celu publicznego ma na celu wsparcie rozwoju systemów ciepłowniczych. Infrastruktura tego typu wymaga modernizacji oraz rozbudowy związanej z koniecznością dekarbonizacji ciepła systemowego, które jest głównym źródłem ogrzewania w wielu miejscowościach, a także pełni rolę dostaw ciepła przemysłowego dla odbiorców. Obecnie rozbudowa i modernizacja sieci napotyka na bariery związane z licznymi kolizjami i sporami w zakresie infrastruktury i własności, co znacząco utrudnia lokalną przebudowę systemów w kierunku spełnienia wymagań efektywnych systemów ciepłowniczych od 2030 r. oraz co znacząco może wpływać na zwiększanie kosztów rozbudowy i modernizacji sieci ciepłowniczych.</p>	<p>W ustawie o ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 1997 Nr 115 poz. 741 z późn. zm.) w art. 6 dodaje się pkt 4c) o treści: <b>4c) budowa, przebudowa i modernizacja systemów ciepłowniczych w rozumieniu art. 7b ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne;</b></p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Propozycja wykracza poza zakres procedowanego projektu ustawy.</p>
22	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	w związku z treścią art. 1 pkt 7 projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: projektu ustawy) dotyczący zmian w art. 20 ust. 3 i 4 - ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: UPZP) - <b>zgłaszamy postulat wprowadzenia do projektu ustawy dodatkowego punktu zmieniającego brzmienie art. 13e ust. 2 i 3 UPZP.</b>	<p>Zmiany dotyczące art. 20 ust. 3 i 4 UPZP, przewidziane w projekcie konsultowanej ustawy, nie rozwiązują problemów związanych z funkcjonowaniem wskaźników urbanistycznych ustalanych w planach ogólnych gmin. W wielu przypadkach nie ma możliwości, by dla stref planistycznych dobrać optymalny, właściwy jeden parametr, adekwatny do wszystkich możliwych w strefie form zagospodarowania i zabudowy.</p> <p>Regulacje przyjęte w projekcie ustawy w odniesieniu do w art. 20 ust. 3 i 4 UPZP potwierdzają, że obawy co do konsekwencji ustalenia w POG wskaźników urbanistycznych są uzasadnione i wymagają zastosowania dodatkowych specjalnych regulacji.</p> <p>Jednocześnie wprowadzane zmiany w pewnym sensie podważają celowość ustalania w POG obligatoryjnego zestawu wskaźników, skoro wskaźniki te nie muszą później być uwzględniane w sporządzanych planach miejscowych.</p> <p><b>Z tego względu wydaje się uzasadnione, by ustalenie wskaźników w POG było ustaleniem fakultatywnym, a nie obligatoryjnym. Gmina powinna mieć możliwość rezygnacji z wprowadzania wskaźników w ramach gminnych standardów urbanistycznych.</b></p> <p>Brak obowiązku wprowadzania kompletu wskaźników urbanistycznych może znacząco ułatwić i przyspieszyć prace nad sporządzaniem planów ogólnych. Pozwoli na uniknięcie nadmiernego rozdrabniania stref wynikających z uwzględniania istniejących w mpzp zróżnicowanych wskaźników. Plan ogólny będzie planem struktury, skupionym na dyspozycjach funkcjonalnych.</p> <p>Rezygnacja ze wskaźników nie wywoła negatywnych skutków. Wskaźniki będą definiowane w planach miejscowych w sposób precyzyjny i adekwatny do uwarunkowań i potrzeb.</p> <p>Również w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy narzędzia do ustalania wskaźników są określone w odrębnych przepisach i w sytuacji znaczącego ograniczenia stosowania wz-tek (tylko w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy) brak tych regulacji w POG nie będzie stanowił zagrożenia.</p> <p>Jednocześnie proponowana zmiana w żaden sposób nie komplikuje sytuacji sporządzanych planów ogólnych będących w różnych fazach zaawansowania. Wszystkie opracowania mogą być realizowane na zasadach dotychczasowych, tj. z pełnym kompletem wskaźników.</p>	<p>Zgłaszamy propozycję dodania w projekcie ustawy nowej jednostki redakcyjnej, wprowadzającej zmianę brzmienia ustępów 2 i 3 w art. 13e UPZP. Proponowana zmiana ma bezpośredni związek z zakresem zmian wprowadzanych projektem ustawy w art. 20 ust. 3 i 4 UPZP, gdyż dotyczy stosowania i usytuowania w systemie planistycznym wskaźników urbanistycznych, o których mowa w art. 13e UPZP.</p> <p><b>Proponowane brzmienie ust. 2 i 3 w art. 13e UPZP:</b></p> <p><b>„2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych.</b></p> <p><b>3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie:</b></p> <p><b>1) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;</b></p> <p><b>2) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.”</b></p>	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b></p> <p>Przytoczone zmiany w art. 20 ust. 3 i 4 upzp zostały wprowadzone ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepisy, do których odnosi się uwaga, zostały skreślone z przedmiotowego projektu ustawy.</p>

23	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	art. 1 pkt 7 lit. a projektu ustawy - dotyczący zmian UPZP w zakresie art. 20 ust. 4	<p>Problem właściwego uregulowania relacji pomiędzy ustaleniami planu ogólnego gminy a ustaleniami planów miejscowych wymaga systemowego dopracowania i naprawy. Proponowane zmiany ustaleń nie idą jednak w dobrym kierunku. Z jednej strony w trudny do zaakceptowania sposób deregulują i rozszczelniają system - jak w odniesieniu do maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (będzie to już drugi, obok wysokości zabudowy, parametr, który jest obligatoryjnym ustaleniem POG, a jednocześnie nie musi być uwzględniany w mpzp). Z drugiej strony wprowadzane zmiany są nadmiernie uszczegółowione, niektóre będą w praktyce niemożliwe do wykorzystania, z uwagi na bardzo wąskie spektrum ich stosowania, ponadto będą generować kolejne problemy.</p> <p>Np. możliwość odstępstwa w zakresie min. udziału pow. biol. czynnej dopuszczono dla terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>. W praktyce rzadko występują w planach miejscowych tereny o tak małej powierzchni. Jeszcze bardziej wyjątkowy będzie przypadek istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej (obrysy muszą być w 100% zgodne, inaczej przepis nie ma zastosowania!). Taki sposób zdefiniowania odstępstw wyklucza przy tym wszelkie inne sytuacje, w których odstępstwa byłyby pożądane, uzasadnione i możliwe do zastosowania.</p> <p>W chwili obecnej zgłaszanie szczegółowych uwag do konsultowanego projektu ustawy wydaje się bezprzedmiotowe, skoro materia ta stała się przedmiotem uchwalonej przez Sejm ustawy zmieniającej rozpatrywane tu przepisy. Jednakże <b>zglaszamy postulat, by możliwie szybko wypracować regulacje w formule bardziej uogólnionej, z przyjęciem zasad, że w planach miejscowych dopuszczalne będzie przyjmowanie wskaźników i parametrów innych niż w planie ogólnym w sytuacjach:</b></p> <p><b>1) gdy istniejące zagospodarowanie i zabudowa uniemożliwia zachowanie ustalonych wskaźników;</b></p> <p><b>2) gdy wymaga tego ochrona elementów podlegających ochronie prawnej.</b></p> <p><b>Odrębnego uregulowania wymaga problem wskaźników w terenach komunikacji, gdyż występuje tu potrzeba doprowadzenia do zgodności ustawy z rozporządzeniem wykonawczym.</b></p>	Proponuje się całą treść ust.4 zastąpić jedną regulacją uwzględniającą wskazania uzasadnienia. Przykładowo: <i>"Dla wskazanego w planie miejscowym terenu dopuszcza się ustalenie wskaźników i parametrów innych niż w planie ogólnym, wyłącznie w sytuacjach: 1) występowania zagospodarowania i zabudowy uniemożliwiającego zastosowanie wskaźników określonych w planie ogólnym; 2) konieczności zapewnienia ochrony elementów podlegających ochronie prawnej."</i>	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przytoczone zmiany w art. 20 ust. 3 i 4 upzp zostały wprowadzone ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepisy, do których odnosi się uwaga, zostały skreślone z przedmiotowego projektu ustawy.
23	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	art.1 pkt 10 projektu ustawy - dotyczący zmian UPZP w art. 37eba	Regulacja wydaje się wątpliwa. W kontekście zmienionego art.37 ec ust.1 jaki inwestor zgodzi się pokryć koszty skoro rada może w każdej chwili wycofać zgodę ?	Proponuje się rezygnację z proponowanej zmiany; zapis pozostanie przepisem martwym.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Proponowana zmiana była postulowana przez samorządy gminne.To gmina posiada władztwo planistyczne i od momentu złożenia wniosku o ZPI odpowiada za kontynuację procedury planistycznej.
24	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	art.1 pkt.13 projektu ustawy - dotyczący zmian UPZP w art.. 53 ust. 4 pkt 16	Podobny zapis był wprowadzany w art. 13i w ust. 3 w pkt 5 w lit. a tiret dwunaste (art..1 pkt.4 ustawy o zmianie ustawy). Zapisy powinny być jednakowe.	Proponuje się skorygować zapis analogicznie do wprowadzonego w art. 13i w ust. 3 w pkt 5 w lit. a tiret dwunaste i wprowadzenie zapisu w brzmieniu: <i>Spółką Celową 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.</i>	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Zmiana przepisu ma na celu właśnie ujednoczenie brzmienia podstaw prawnych do opiniowania/uzgadniania różnych dokumentów planistycznych przez Spółkę Celową CPK. Brzmienie wprowadzone w projekcie jest identyczne jak zaproponowane w uwadze (poza metryczką ustawy, której nie powtarza się w związku z jej wystąpieniem wcześniej w treści ustawy).
25	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	art.1 pkt.14 lit.b i lit.c - dotyczący zmian UPZP w art.. 54	Uwagi analogiczne jak zgłoszone wcześniej w pkt 2, tutaj odnoszące się do ustaleń decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.	Proponuje się rezygnację z proponowanych zmian w pkt.14 lit. b i tiret pierwsze oraz lit.c. Proponuje się całą treść tych zmian zastąpić jednym zdaniem w ust.2a o treści: <i>Dla wskazanego w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub w decyzji o warunkach zabudowy terenu komunikacji (drogi publiczne, drogi wewnętrzne) można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, a dla terenów pozostałych, wyłącznie ze względu na uwarunkowania istniejącego stanu zagospodarowania terenu strefy oraz potrzeby ochrony.</i>	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.
26	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	art. 3 projektu ustawy - dotyczący zmian ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie	W uzasadnieniu wskazano: <i>"Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna jest organem doradczym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego, powoływanym na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego opiniowanie inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie nie leży w zakresie kompetencji Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej."</i> Taka argumentacja podważa kompetencje i zasadność istnienia GKUA. <b>Trudna do zaakceptowania jest teza, że zagadnienia związane z realizacją wskazanych inwestycji nie mieszczą się w spektrum zagadnień z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.</b>	Proponuje się rezygnację z proponowanej zmiany.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Proponowany przepis uwzględnia wniosek GKUA przedłożony w formie uchwały. Proponowany przepis nie podważa kompetencji GKUA, która jest organem doradczym ministra właściwego ds. budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w zakresie rozwiązań systemowych w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

27	Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A. Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście S.A.	art. 1 pkt. 7 lit. b	<p>Jako podmioty zarządzające największymi portami morskimi w Polsce wnosimy o dodanie w projektowanym art. 20 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po punkcie 5) kolejnego punktu (pkt 6) o następującym brzmieniu: „terenu położonego w granicach administracyjnych portu morskiego i przystani morskich – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.</p> <p>”Uzasadnienie</p> <p>Zaproponowana zmiana wynika z konieczności dostosowania regulacji planistycznych do specyfiki funkcjonowania terenów portowych o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, określonych ustawą z dnia 20 grudnia 1996r. o portach i przystaniach morskich. Porty morskie pełnią strategiczne w zakresie bezpieczeństwa państwa, obsługi handlu zagranicznego oraz logistyki i transportu morskiego, a realizowane na ich obszarze inwestycje infrastrukturalne wymagają maksymalnego wykorzystania dostępnego terenu. Wprowadzenie obowiązku zapewnienia proporcji powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej 20% – zarówno w planach ogólnych, jak i w planach miejscowych – oznaczałoby w praktyce istotne ograniczenie zdolności inwestycyjnej portów oraz ryzyko blokowania przedsięwzięć kluczowych dla rozwoju infrastruktury transportowej państwa. Należy zauważyć, że podobne wyłączenia zostały zaproponowane w niniejszym projekcie ustawy w przypadku szeregu terenów szczególnych, m.in.: 1. obszarów zabudowy śródmiejskiej, 2. terenów komunikacji, 3. terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 100 m<sup>2</sup>, 4. terenów z zabudową wymagającą szczególnej ochrony, 5. działek w całości pokrytych istniejącą zabudową. Tym bardziej uzasadnione jest rozszerzenie katalogu wyjątków o tereny portów morskich, których charakter i sposób zagospodarowania nie pozwala na wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a ich funkcjonowanie oparte jest na intensywnej zabudowie technicznej oraz infrastrukturze magazynowo-logistycznej. Wskazać należy, że problem został szczegółowo opisany we wspólnym piśmie zarządów portów morskich o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej z dnia 21 maja 2025 r., skierowanym do Ministra Rozwoju i Technologii pt.: „Dotyczy: wpływu opracowania planów ogólnych gmin na działalność portów morskich o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej – wniosek o zmiany legislacyjne”. W piśmie tym wykazano m.in., że: – średni udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) w portach morskich wynosi ok. 2%, – narzucenie minimalnego wskaźnika PBC na poziomie 20% spowoduje odmowę wydania decyzji inwestycyjnych, – obowiązek stosowania wysokich wskaźników PBC nie uwzględni technicznej i strategicznej specyfiki portów, – brak specjalnych uregulowań prowadzi do realnego zagrożenia utraty konkurencyjności polskich portów na rynku międzynarodowym. W związku z powyższym uzasadnione jest wprowadzenie przepisów planistycznych jednoznacznego zapisu o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej o wartości nie mniejszej niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej w planie ogólnym obejmującej teren położony w granicach administracyjnych portów morskich, co pozwoli z jednej strony realizować politykę planistyczną państwa i gmin, a z drugiej – zapewni niezakończoną realizację strategicznych inwestycji infrastrukturalnych o kluczowym znaczeniu dla gospodarki krajowej. Jednocześnie nie proponujemy wprowadzenia wyłączenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanych w granicach administracyjnych portów morskich, co ma na celu zachowanie odpowiednich standardów jakości środowiska, w tym: ochronę klimatu akustycznego, poprawę warunków mikroklimatycznych oraz zachowanie spójności z zasadami równowagi ekologicznej i polityki kampanii publicznej dotyczących mikrosztaltowa</p> <p>kształtowania terenów mieszkaniowych. Takie ograniczenie gwarantuje, że preferencyjne zasady w zakresie wskaźników ekologicznych będą stosowane wyłącznie w obszarach intensywnej działalności portowej, bez negatywnego wpływu na jakość życia mieszkańców i standardy urbanistyczne przewidziane dla funkcji mieszkaniowej.</p>	Dodanie w art. 20 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po punkcie 5), kolejnego punktu (pkt 6) o następującym brzmieniu: 6) terenu położonego w granicach administracyjnych portów i przystani morskich – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b></p> <p>Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.</p> <p>Nabrzeża czy place manewrowe i składowe zlokalizowane w granicach portu lub przystani, które ze względu na specyfikę są dużymi, utwardzonymi powierzchniami, można lokalizować w terenie komunikacji, dopuszczonym w każdej wskazanej w POG strefie planistycznej. Zgodnie z upz dla terenu komunikacji można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren. Zmiany w klasyfikacji przeznaczeń terenu, m.in. w zakresie terenu portu lub przystani, procedowane są w odrębnym projekcie legislacyjnym zmierzającym do wydania rozporządzenia w sprawie sposobu przygotowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
28	TUP	art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b tiret 3	Zmiana ustawy rezygnuje z potrzeby uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego maksymalnej powierzchni zabudowy ustalonej w dokumencie planu ogólnego. Przy braku obowiązku uwzględniania w planach miejscowych również wysokości zabudowy, zasady przyjęte w planie ogólnym nie mają przełożenia na planowanie w mniejszej skali. Brak jest podstawowych zasad kontynuacji procesu kształtowania przestrzeni w zakresie powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy.	Pozostawienie zapisu bez zmiany (nie usuwanie zapisu z przepisów ustawy)	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b></p> <p>Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.</p>
29	TUP	art. 20 ust. 4 pkt 3	Przepis wymaga doprecyzowania, aby jednoznacznie wskazywał, że wyjątek dotyczy wyłącznie obiektów istniejących. Obecne brzmienie umożliwia tworzenie nowych obiektów infrastrukturalnych wyłącznie w celu obniżenia wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej (PBC), co może prowadzić do nadużyć.	Proponowane brzmienie zapisu: terenu infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 100 m <sup>2</sup> – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b></p> <p>Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.</p>
30	TUP	art. 20 ust. 4 pkt 5	Przepis wymaga doprecyzowania z uwagi na przypadki, w których obrys budynku w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej lub w których kształt połączenia dachowych uniemożliwia realizację wymaganej powierzchni biologicznie czynnej. W takich sytuacjach właściciel nie ma realnej możliwości spełnienia wymogu ustawowego. Brak wyjątku prowadziłby do nadmiernych ograniczeń inwestycyjnych i mógłby wymuszać przebudowy nieracjonalne technicznie lub ekonomicznie. Doprecyzowanie zapisu wprost zabezpiecza interes publiczny i proporcjonalność wymogów.	Proponowane brzmienie zapisu: istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki budowlanej lub którego obrys budynku oraz kształt połączenia dachu nie umożliwiają realizacji minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b></p> <p>Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.</p>
31	TUP	art. 54 ust. 2 i projektowany ust. 2a pkt 3	Należy ujednoclić brzmienie wyjątków dotyczących infrastruktury technicznej między art. 20 ust. 4 a art. 54, tak aby regulacja stosowana była spójnie w odniesieniu do planu miejscowego i decyzji WZ. Brak takiej spójności mógłby prowadzić do nierównego traktowania inwestorów oraz odmiennych interpretacji w gminach. Doprecyzowanie wyjątku wyeliminuje sytuacje, w których niewielkie obiekty infrastrukturalne nieproporcjonalnie obniżałyby możliwość zabudowy otaczających terenów.	Proponowane brzmienie zapisu: terenu infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 100 m <sup>2</sup> – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b></p> <p>Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.</p>

32	TUP	art. 54 ust. 2 i projektowany ust. 2a pkt 5	W przypadku istniejących budynków całkowicie wypełniających działkę lub posiadających połacie dachowe uniemożliwiające realizację zieleni, utrzymanie obowiązkowego minimalnego udziału PBC jest technicznie niewykonalne. Brak wyjątku prowadziłby do sytuacji, w których inwestor nie mógłby wykonać nawet robót remontowych lub odtworzeniowych bez naruszenia prawa. Wyjątek zapewnia zgodność przepisów z zasadą proporcjonalności oraz ogranicza nadmierne obciążenia dla właścicieli nieruchomości.	Proponowane brzmienie zapisu: istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki budowlanej lub którego obrys oraz połaci dachu nie umożliwiają realizacji minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.
33	TUP	art. 54 ust. 2 i projektowany ust. 2a pkt 6	W przypadku istniejącej zabudowy, dla której priorytetem jest zachowanie, zasadne jest umożliwienie ustalenia większej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy niż przewidziane dla strefy planistycznej. Wynika to z potrzeby ochrony wartościowych układów urbanistycznych, zabudowy historycznej oraz obiektów, których utrzymanie jest niemożliwe przy rygorystycznym stosowaniu parametrów. Przepis pozwala uniknąć sytuacji, w której obiekty o wysokiej wartości architektonicznej musiałyby zostać wyburzone lub radykalnie przebudowane wyłącznie z powodu niespełnienia wskaźników planistycznych.	Proponowane brzmienie zapisu: <b>istniejącej zabudowy w celu jej zachowania – można ustalić maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy – większe niż ustalone w strefie planistycznej obejmującej teren.</b>	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.

lp	podmiot	info
1	PZFD	
2	Porozumienie Zielonogórskie	bez uwag
3	PKEE	
4	SUP	
5	Zarządy Portów Morskich Gdańsk, Gdynia, Szczecin, Świnoujście	
6	TUP	

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD316) - opiniowanie

L.p.	Podmiot zgłaszający	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy	Treść uwagi i uzasadnienie	Propozycja zmian	Stanowisko MRiT
1	Wojewoda Łódzki	art. 5	<p>Ustalenia art. 5 są niezbędne z zapisami uzasadnienia do projektu ustawy wskazującymi na cel wprowadzenia ww. przepisu prawa. Zgodnie z ww. uzasadnieniem w art. 5 projektu ustawy zawarto przepis epizodyczny mający na celu zawieszenie do dnia 31 grudnia 2026 r. kar za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na które narazone są obecnie jednostki samorządu terytorialnego w związku z powstaniem występujących trudności w dotrzymaniu ustawowych terminów na wydanie ww. decyzji związanych z reformą systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, wprowadzoną ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.). Tymczasem art. 5 projektu ustawy stanowi, że w okresie od dnia wejścia w życie przedmiotowej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Ww. terminy biegną na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r. Zatem ww. przepis epizodyczny de facto nie zawieszka kar za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu a terminy na wydanie tychże decyzji.</p> <p>W ocenie tut. organu wstrzymanie biegu terminów na wydanie ww. decyzji nie jest jednoznaczne z wstrzymaniem wymierzania kar pieniężnych za ich nieterminowe wydanie a dodatkowo może doprowadzić do całkowitego lub częściowego zablokowania procesów inwestycyjnych w gminach.</p> <p>Należy zauważyć, że analogiczny przepis prawa dotyczący zawieszenia biegu terminów postępowań administracyjnych został niegdyś wprowadzony w [dodany na podstawie ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późn. zm.)] art. 152sz ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 764 – 1.). Zgodnie z ww. art. 152sz ust. 1 pkt 6 w okresie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID biegu terminów procesowych i sądowych w postępowaniach administracyjnych nie rozpoczyna się, a rozpoczęty ulegał zawieszeniu na ten okres. Powyższy przepis prawa, dotyczący m.in. prowadzonych przez jednostki samorządu terytorialnego postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, został bardzo szybko zmodyfikowany (ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz. U. z 2020 r. poz. 517 – 1.)) poprzez dodanie do ww. artykułu ust. 2a określającego wyłączenia dotyczące wstrzymania rozpoczęcia i zawieszenia biegu terminów, o których mowa w ww. art. 152sz ust. 1. Wśród terminów niepodlegających zawieszeniu i wstrzymaniu biegu (w art. 152sz ust. 2a pkt 4) wskazano wówczas termin wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Powyższe wyłączenie było uzasadnione ze względu na interes społeczny oraz konieczność przeciwdziałania zablokowaniu procesów inwestycyjnych.</p> <p>Wątpliwości budzi bowiem, czy we wskazanym w ww. art. 5 okresie zawieszenia biegu terminów na wydanie decyzji organ gminy jest uprawniony do prowadzenia postępowania administracyjnego dotyczącego ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Możliwość kontynuowania lub wyczyniania nowych postępowań w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wydawania rozstrzygnięć w tych sprawach w ww. okresie zawieszenia biegu terminów nie wynika bowiem na wprost z ww. przepisu prawa.</p> <p>W konsekwencji powyższego wprowadzenie ww. art. 5 projektu ustawy może doprowadzić do całkowitego zaprzestania wydawania ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu do dnia 31 grudnia 2026 r. - na skutek interpretacji przez jednostki samorządu terytorialnego ww. przepisu prawa w sposób obligatoryjny w zakresie wstrzymania wydawania tychże decyzji.</p> <p>Ponadto ww. przepis prawa, nawet w przypadku interpretacji zgodnie, z którą w okresie zawieszenia biegu terminów możliwe jest prowadzenie postępowań dotyczących ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, daje organom gmin możliwość wykorzystywania ww. zawieszenia biegu terminów do blokowania lub odwołania prowadzenia postępowań w zakresie niepożądanym przez nich inwestycji.</p> <p>Kluczową jest również przyczyna powstania trudności w dotrzymaniu ustawowych terminów na wydanie ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez jednostki samorządu terytorialnego.</p> <p>Po wejściu w życie ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. znacząco zwiększyła się liczba składanych do gmin wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, co wynika z wprowadzonego ww. reformą obowiązku uchwalenia przez organy gmin nowego dokumentu planistycznego - planu ogólnego, który w przeciwieństwie do dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy będzie stanowił akt prawa miejscowego i znacząco wpłynął na możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z nowymi przepisami prawa decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane jedynie na wyznaczonych w planach ogólnych gmin tzw. obszarach uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z art. 15a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), określenie w planie ogólnym ww. obszarów uzupełnienia zabudowy jest fakultatywne. Zatem jeśli dana gmina nie zdecyduje się na ich wyznaczenie w nowym dokumencie planistycznym, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie możliwe. W związku z powyższym, wraz z rozpowszechnieniem się wiedzy o ustawowych zmianach, właściciele nieruchomości pospiesznie składają wnioski o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w celu zabezpieczenia swoich nieruchomości w zakresie możliwości realizacji inwestycji w przyszłości. Nagromadzenie ww. wniosków powoduje problemy organizacyjne i kadrowe jednostek samorządu terytorialnego.</p> <p>Mając na uwadze powyższe zmiany przepisów wątpliwym jest aby liczba składanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, uległa zmniejszeniu. Jednocześnie zawieszając terminy wydawania ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu właściciele nieruchomości pozbawia się możliwości zabezpieczenia swoich interesów.</p> <p>Zatem ww. art. 5 projektu ustawy nie tylko nie uchroni jednostek samorządu terytorialnego przed ponoszeniem kar finansowych (wstrzymane na okres około roku sprawy dotyczące wydania ww. decyzji zostaną spiętrzone w 2027 roku w jeszcze większym stopniu niż obecnie) ale będzie również krzywdzące dla właścicieli nieruchomości składających wnioski o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu chcących zrealizować daną inwestycję bądź zabezpieczyć swoją nieruchomość w zakresie możliwości realizacji inwestycji w przyszłości.</p>	<p>Rozważenia wymaga zatem zastąpienie ww. przepisu, mrożącego terminy wydania decyzji dla organów gmin, regulacjami prawnymi umożliwiającymi wojewodom (jako organom wyższego stopnia w stosunku do jednostek samorządu terytorialnego) odstąpienie od wymierzenia gminie kary pieniężnej za przekroczenie ustawowego terminu na wydanie rozstrzygnięcia w ww. sprawie w przypadku stwierdzenia, że zachowanie terminu, o którym mowa w art. 51 ust. 2 lub art. 64 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie było możliwe ze względu na znaczące spiętrzenie spraw dotyczących ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.</p> <p>Powyższe rozwiązanie chroniące zarówno organy gmin przed ponoszeniem kar finansowych jak również interes właścicieli nieruchomości chcących zrealizować daną inwestycję zostało już wcześniej zaproponowane przez tut. Organ - w stanowicznym wystąpieniu o podjęcie zmian legislacyjnych w zakresie naliczania kar za nieterminowe wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, piśmie z dnia 19 maja 2025 r., znak: GPB-I.748.5.2025, wysłanym do ówczesnego Ministra Rozwoju i Technologii w dniu 20 maja 2025 r.</p> <p>Należy zauważyć, że analogiczne rozwiązanie, jak to zaproponowane przez Wojewodę Łódzkiego, przewidziane jest w art. 96 ust. 1b i 1c ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.), przewidującym okoliczności, w których organy nie poniosą kary, pomimo przekroczenia ustawowego terminu na wykonanie niezbędnych czynności w zakresie ochrony złóż kopalni, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.</p> <p>W przypadku wprowadzenia ww. możliwości odstąpienia od naliczenia kary finansowej, wojewoda, w ramach prowadzonych postępowań w sprawie wymierzenia gminie kary pieniężnej za nieterminowe wydanie decyzji, badałby dodatkowo ilość prowadzonych przez samorząd w danym okresie spraw dotyczących ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz aspekty kadrowe i na tej podstawie podejmował decyzję o naliczeniu kary, bądź odstąpieniu od jej wymierzenia.</p> <p>Ponadto mając na uwadze obecnie toczące się postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej za przekroczenie terminu na wydanie ww. decyzji oraz fakt, że wielu organom gmin zostały już naliczone kary za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (wynikające z ww. czynników, na które jednostki samorządu terytorialnego nie mają wpływu) rozważenia wymaga wprowadzenie regulacji prawnych umożliwiających wojewodom uchylenie ww. kary po jej nałożeniu.</p>	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że przedmiotowa uwaga jest wynikiem błędnej interpretacji obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (upzz). Zdaniem autorów obecnie obowiązujący przepis art. 64 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 51 ust. 2 upzz wyznacza termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdy w rzeczywistości terminy wynikające z ww. przepisów mają zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do procedury wymierzania kar organowi za niewydatenie decyzji. Upzz przewiduje różne terminy bezczynności, po upływie których organowi zostaje wymierzona kara pieniężna – w zależności od przedmiotu tych decyzji. Niemniej nie oznacza to, że przepisy te określają, w sposób odmienny od przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (Kpa), terminy na załatwienie danej sprawy. Zgodnie w przepisami Kpa, które mają zastosowanie do postępowań przed organami administracji publicznej w należących do właściwości tych organów sprawach indywidualnych rozstrzygnięć w drodze decyzji administracyjnych, organy obowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki. Załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym - w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Przepisy upzz nie wprowadzają odmiennych zasad w tym zakresie w odniesieniu do decyzji wydawanych na jej podstawie. Innymi słowy, termin 90 dni, po upływie którego organ zostanie ukarany karą pieniężną, jeżeli nie wydał decyzji o warunkach zabudowy przed jego upływem, nie jest tożsamym z ustawowym terminem na wydanie tej decyzji.</p> <p>Należy również podkreślić, że przedstawiona w uwadze propozycja, aby organ wymierzający karę mógł od niej odstąpić ze względu na znaczące spiętrzenie spraw, oznacza znaczne obciążenie organów nadzoru (a dalej prawdopodobnie również i sądów administracyjnych) dodatkowymi zadaniami wynikającymi z obowiązku prowadzenia nowego rodzaju postępowań. Postępowania te zdaniem autorów wymagałyby przeprowadzania postępowań dowodowych obejmujących badanie liczby prowadzonych spraw oraz bliżej nie określonych - aspektów kadrowych. Autorzy wskazują, że zaproponowane rozwiązanie jest analogiczne do regulacji wynikającej z art. 96 ust. 1b i 1c ustawy - Prawo geologiczne i górnicze. Należy jednak podkreślić, że przyjęty w ww. przepisach mechanizm odstąpienia od wymierzenia i uchylenia kar ma odniesienie do kar pieniężnych wymierzanych organom za uchylenie terminom dotyczącym zupełnie innego rodzaju działań niż wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Odnoszą się one bowiem do obowiązku wprowadzenia zmian w planie ogólnym oraz miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zadania te są realizowane w ramach procedury prawodawczej danej gminy, której stopień złożoności i czasochłonności jest nieporównywalny względem postępowania administracyjnego kończącego się wydaniem decyzji. O ile w takim zakresie wspomniana dodatkowa procedura znajduje uzasadnienie, tak w ocenie projektodawcy, brak jest takiego uzasadnienia w odniesieniu do kar przewidzianych w upzz za niewydatenie decyzji administracyjnej w określonym terminie.</p>
2	Wojewoda Łódzki	art. 1 pkt 7, lit. a tiret pierwsze, podwójne tiret drugie	<p>Zgodnie z art. 1 pkt 7 lit. a tiret pierwsze, podwójne tiret drugie projektu ustawy uchyla się w art. 20 ust.3 pkt 1 lit. b tiret trzecie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiący, że przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.</p> <p>W uzasadnieniu do projektu ustawy opisano, że brak konieczności zachowania zgodności w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy umożliwi bardziej elastyczne kształtowanie ustaleń planu miejscowego oraz dostosuje do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań, bez konieczności zmiany planu ogólnego gminy.</p> <p>Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła nowy dokument planistyczny jakim jest plan ogólny, zastępując nim Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Należy jednak zwrócić uwagę, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy było formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy było nie tylko aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz także zawierało ustalenia wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z założenia był to dokument długofalowy, elastyczny, ale stwarzający nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania miejscowego, pozwalające na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych, jednak nie naruszające jego ustaleń i wytycznych. Mając na uwadze, że określając zasady kształtowania polityki przestrzennej przyjmuje się ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań, zasadnym jest kontynuowanie tej polityki w aktach planowania przestrzennego. Zatem ustalenia planu ogólnego, jako dokumentu zastępującego Studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania gminy powinny być wiążące także w zakresie powierzchni zabudowy w stosunku do planów miejscowych ustalających zagospodarowanie terenu i warunki zabudowy, na podstawie których będą wydawane decyzje o pozwoleniu na budowę. Powyższe pozwoli na kontynuację zachowania i stosowania podstawowych zasad w planowaniu przestrzennym.</p> <p>Jak wskazano powyżej plan ogólny powinien stanowić długofalową politykę przestrzenną gminy, niezależnie od kadencyjności władz jednostek samorządu terytorialnego i zabezpieczać interesy społeczne i gospodarcze gmin, a jednocześnie interesy właścicieli nieruchomości., co pozwoli na kształtowanie polityki przestrzennej danej gminy w sposób jednolity, a zarazem stabilny.</p>	<p>Nie uchylenie przepisu art. 20 ust. 3 pkt 1 lit b tiret trzecie</p>	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że brak konieczności zachowania zgodności w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy umożliwi bardziej elastyczne kształtowanie ustaleń planu miejscowego oraz dostosowanie do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań, bez konieczności zmiany planu ogólnego gminy. W przypadku planu miejscowego, dla którego przeprowadzana jest procedura planistyczna z etapem uzgodnień i opinii oraz konsultacjami społecznymi, wystarczające jest zachowanie zgodności z planem ogólnym gminy w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Utrzymanie zgodności z tymi dwoma parametrami, powiązanych z udziałem powierzchni zabudowy, zapewni zachowanie ładu przestrzennego i spójne decyzje planistyczne. Należy pamiętać, że w przypadku planu miejscowego decyzje o zastosowanych parametrach na obydwu etapach planistycznych (przyjęcie planu ogólnego i planu miejscowego) podejmuje ten sam organ, tj. rada gminy. Inaczej wygląda sytuacja podczas wydawania decyzji o warunkach zabudowy, dlatego maksymalny udział powierzchni zabudowy określony w planie ogólnym gminy pozostanie wiążącym ustaleniem dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.</p>

3	Wojewoda Łódzki	art. 1 pkt 7, lit. b w zakresie dodawanego ust. 4 pkt 3 w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	<p>Zgodnie z art. 1 pkt 7 lit. b) projektu ustawy dodaje się w art. 20 m.in. ust. 4 pkt 3 stanowiący, że w planie miejscowym w przypadku terenu infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup> - można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli istniejące obiekty budowlane uniemożliwiają ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.</p> <p>W uzasadnieniu do projektu ustawy wpisano, że wprowadza się dodatkowe wyjątki od konieczności zachowania zgodności w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie w sytuacjach, gdy istniejące konkretne uwarunkowania uniemożliwiają zastosowanie w planie miejscowym wskaźnika określonego w planie ogólnym.</p> <p><b>Mając na uwadze powyższe uzasadnienie, w ocenie tut. Organu, zastosowanie ww. wyjątku od zgodności z planem ogólnym na terenach infrastruktury technicznej poprzez odniesienie się jedynie do istniejących "obiektów budowlanych" jest zbyt "wąskim" pojęciem. Należy mieć na uwadze, że często na terenach infrastruktury otoczenie danego obiektu infrastrukturalnego, sposób zagospodarowania terenu dotyczącego obiektu infrastruktury technicznej (np. utwardzenie terenu, które nie jest obiektem budowlanym) uniemożliwia zachowanie zgodności minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w planie ogólnym.</b></p>	Rozważeni zatem wymaga zastąpienie w tym punkcie pojęcia "obiektu budowlanego" pojęciem szerszym, które obejmowałoby m.in. sposób zagospodarowania terenu np. w formie utwardzeń terenu.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy. Zmiana była postulowana przez samorządy gminne. Jeśli pojawią się wątpliwości interpretacyjne związane z praktycznym zastosowaniem tego wyjątku, przeanalizowana zostanie interwencja legislacyjna w tym zakresie.
4	Wojewoda Łódzki	art. 1 pkt 7 lit. b w zakresie dodawanego ust. 4 pkt 5 w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  art. 1 pkt 14 c w zakresie dodawanego ust. 2a pkt 5 w art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	<p>Zgodnie z art. 1 pkt 7 lit. b) projektu ustawy w art. 20 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodaje się m.in. ust. 4 pkt 5 wskazujący, że w planie miejscowym, w przypadku istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej - można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren. Jednocześnie, zgodnie z art. 1 pkt 14 c) projektu ustawy w art. 54 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodaje się m.in. ust. 2a pkt 5 stanowiący, że w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w przypadku istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej - można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, określony dla strefy planistycznej obejmującej teren. W uzasadnieniu do projektu ustawy wpisano, że wprowadza się dodatkowe wyjątki od konieczności zachowania zgodności w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie w sytuacjach, gdy istniejące konkretne uwarunkowania uniemożliwiają zastosowanie w planie miejscowym wskaźnika określonego w planie ogólnym.</p> <p><b>W ocenie tut. Organu odniesienie się tylko do budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej może być niewystarczające. Zgodnie bowiem z Załącznikiem Nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla większości stref przeznaczonych pod zabudowę to 30%. W związku z powyższym, w sytuacji, gdy istniejący budynek zajmuje np. 80% powierzchni działki ewidencyjnej, zmieniający przepis nie znajdzie zastosowania, a jednocześnie nie będzie możliwości uchwalenia planu miejscowego w zgodności z planem ogólnym.</b></p>	Rozważenia wymaga rozszerzenie dopuszczonych odstępstw jedynie dla "istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej" poprzez dodanie zapisu umożliwiającego gminom zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, w przypadku istniejącej zabudowy na działce ewidencyjnej, która uniemożliwia spełnienie wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla danej strefy planistycznej.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy. Zmiana była postulowana przez samorządy gminne. Jeśli pojawią się wątpliwości interpretacyjne związane z praktycznym zastosowaniem tego wyjątku, przeanalizowana zostanie interwencja legislacyjna w tym zakresie.

5	Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach	art. 1 pkt 7 lit.a uchylający art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b tiret trzecie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Rezygnacja z planowanej zmiany.	Zastosowanie zapisów dotyczących maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w sposób analogiczny do zapisów, dotyczących minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy. Jednocześnie należy wskazać, że brak konieczności zachowania zgodności w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy umożliwi bardziej elastyczne kształtowanie ustaleń planu miejscowego oraz dostosowanie do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań, bez konieczności zmiany planu ogólnego gminy. W przypadku planu miejscowego, dla którego przeprowadzana jest procedura planistyczna z etapem uzgodnień i opinii oraz konsultacjami społecznymi, wystarczające jest zachowanie zgodności z planem ogólnym gminy w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Utrzymanie zgodności z tymi dwoma parametrami, powiązanych z udziałem powierzchni zabudowy, zapewni zachowanie ładu przestrzennego i spójne decyzje planistyczne. Należy pamiętać, że w przypadku planu miejscowego decyzję o zastosowanych parametrach na obydwu etapach planistycznych (przyjęcie planu ogólnego i planu miejscowego) podejmuje ten sam organ, tj. rada gminy. Inaczej wygląda sytuacja podczas wydawania decyzji o warunkach zabudowy, dlatego maksymalny udział powierzchni zabudowy określony w planie ogólnym gminy pozostanie wiążącym ustaleniem dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
6	Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach	art. 1 pkt 7 lit.b w art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dodaje się ust. 4	Zastosowanie zapisów dotyczących maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w sposób analogiczny do zapisów, dotyczących minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - pkt 3) do 5) w art. 20 ust. 4	3) terenu infrastruktury (...) można ustalić maksymalny udział powierzchni zabudowy większy niż określony dla ....; odpowiednio dla pkt 4 i 5	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.
7	Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach	art. 1 pkt 14 lit. c dodający w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 54 ust. 2a	pkt od 2 do 5 mogą mieć odpowiednie zastosowanie również do maksymalnego udziału powierzchni zabudowy		<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy.

8	Śląski Urząd Wojewódzki w Katowicach	art. 1 pkt 14 lit. a i b zmieniający art. 54 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. c	<p>Doprecyzowanie przepisów dotyczących obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS).</p> <p>Projektowany art. 54 ust. 1 pkt 4 przewiduje, że w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego <b>określa się</b> „obszar zabudowy śródmiejskiej”. Sformułowanie to może sugerować, że to decyzja ma określać OZS, podczas gdy zgodnie z ustawą obszar ten jest wyznaczany w planie ogólnym gminy. Dodanie tego elementu do katalogu informacji „określanych w decyzji” jest niespójne systemowo i może prowadzić do błędnych interpretacji.</p> <p>Wątpliwości budzi również art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. c, w którym mowa o <b>ustaleniu</b> obszaru zabudowy śródmiejskiej, podczas gdy decyzja powinna jedynie być zgodna z obszarem wyznaczonym w planie ogólnym. Brakuje wyraźnego wskazania, że chodzi o ustalenie zgodności z planem ogólnym, a nie o określanie przebiegu lub granic obszaru (w domyśle również innych).</p> <p>Z przepisów powinno jasno wynikać, że decyzja nie określa ani nie ustala obszaru zabudowy śródmiejskiej, lecz jedynie odnosi się do istniejącego wyznaczenia zawartego w planie ogólnym.</p>	<p>Proponowane brzmienie przykładowe:</p> <p>– art. 54 ust. 1 pkt 4: „4) informację, czy inwestycja jest zlokalizowana na obszarze zabudowy śródmiejskiej wyznaczonym w planie ogólnym.”</p> <p>– art. 54 ust. 2 pkt 1 lit. c: „c) potwierdzenie zgodności lokalizacji inwestycji z obszarem zabudowy śródmiejskiej wyznaczonym w planie ogólnym;”</p>	<p><b>Uwaga uwzględniona.</b></p> <p>Dotychczasowe podejście w zakresie wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej wyłącznie w planie ogólnym nie ulega zmianie. W decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określane będą tylko te obszary zabudowy śródmiejskiej, które zostaną wcześniej wskazane w planie ogólnym. Doprecyzowano brzmienie zmienianych przepisów, aby uniknąć wątpliwości interpretacyjnych w tym zakresie.</p>
9	Krajowa Rada Izby Architektów RP		<p>Proponuje się uzupełnienie instytucji Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego (ZPI) o dodatkowy dokument w postaci koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, która dołączana będzie przez inwestora do wniosku o uchwalenie ZPI. Propozycja bazuje na inkorporowaniu rozwiązania zastosowanego w tzw. specustawie mieszkaniowej, które powinno zostać wprowadzone na stałe do podstawowego aktu prawnego regulującego planowanie przestrzenne, w tym lokalizowanie inwestycji mieszkaniowych.</p> <p>Zintegrowany plan inwestycyjny jako szczególna forma planu miejscowego stanowić będzie akt prawa miejscowego, którego przygotowanie spoczywa na organie gminy (wójcie, burmistrzu, prezydencie). Rada gminy uchwalając ZPI powinna brać pod uwagę politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (art. 15 ust. 1 u.p.z.p.). Obowiązek ten nie może być przenoszony na inwestora, który zgodnie z projektem załączyć ma do wniosku o uchwalenie ZPI jego projekt. Inwestor nie powinien sporządzać projektu aktu prawa miejscowego, a jedynie koncepcję urbanistyczno-architektoniczną dotyczącą proponowanej inwestycji głównej. W oparciu o koncepcję urbanistyczno-architektoniczną organ gminy powinien przystąpić do opracowania szczególnej formy MPZP jaką ma być ZPI. A zatem ZPI uzyskuje tu umocowanie jako akt prawa miejscowego, natomiast umowa urbanistyczna wraz z załącznikiem, którym ma być koncepcja staje się aktem indywidualnym.</p> <p>ZPI powinien stanowić syntezę rozwiązań proponowanych przez inwestora w koncepcji architektoniczno-urbanistycznej. Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu ustawy (s. 32) ZPI zastąpić ma uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, podejmowana na podstawie tzw. specustawy mieszkaniowej. Specustawa mieszkaniowa obejmowała jednak również koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, której sporządzenie poprzedzało podjęcie uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.</p> <p>Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną należy wpisać w procedurę uchwalania Zintegrowanego planu inwestycyjnego. Negocjacje prowadzone pomiędzy gminą a inwestorem powinny dotyczyć koncepcji, która finalnie powinna stanowić załącznik do umowy urbanistycznej. Załączona do wniosku koncepcja urbanistyczno-architektoniczna powinna uzasadniać rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji głównej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana.</p> <p>Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zawiera w szczególności informacje w zakresie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;</li> <li>- układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;</li> <li>- przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;</li> <li>- etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;</li> <li>- powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.</li> </ul> <p>Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną sporządza osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadająca jednocześnie uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń lub do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń.</p> <p>Krajowa Rada IARP zwraca się o analizę uwag ogólnych, które uzasadniają odrzucenie projektu w proponowanym kształcie i dalsze prace legislacyjne. W przypadku przyjęcia projektu z poprawkami, KRIA RP zwraca się o uwzględnienie zaproponowanych poprawek.</p>	<p>„Art. 37eb. 1. Do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1 inwestor dołącza koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, uzasadniającą rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji głównej i uzupełniającej, z uwzględnieniem charakteru zabudowy miejscowości i okolicy, w której inwestycja ma być zlokalizowana.</p> <p>2. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności informacje w zakresie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, w szczególności określenie podstawowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;</li> <li>2) układu urbanistycznego zespołów zabudowy i kompozycji architektonicznej obiektów o funkcji podstawowej;</li> <li>3) przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych niezbędnych dla obsługi proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;</li> <li>4) etapów realizacji proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;</li> <li>5) powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi.</li> </ol> <p>3. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, załącza się wizualizację proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom nieposiadającym wiedzy specjalistycznej.</p> <p>4. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba posiadająca uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń lub projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń, wpisana na listę członków samorządu zawodowego architektów.</p> <p>5. W przypadku gdy do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, nie dołączono koncepcji urbanistyczno-architektonicznej albo nie spełnia ona wymagań, o których mowa w ust. 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wzywa do dołączenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej spełniającej te wymagania, wskazując termin nie dłuższy niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że niedołączenie koncepcji spełniającej te wymagania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.</p> <p>6. Jeżeli inwestor nie usunie braków, o których mowa w ust. 2, w terminie, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wydaje postanowienie o pozostawieniu wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, bez rozpoznania, na które służy zażalenie do wojewody. Do postanowienia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.</p> <p>7. Wniosek, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w terminie 3 dni roboczych od dnia jego otrzymania, a w przypadku, o którym mowa w ust. 3, od dnia usunięcia braków, o których mowa w ust. 3:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) udostępnia w Rejestrze,</li> <li>2) przekazuje radzie gminy</li> </ol> <p>– ogłaszając o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4.</p> <p>W art. 37ed ust. 7 otrzymuje brzmienie: „7. Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.”.</p> <p>W art. 37ef ust. 2 otrzymuje brzmienie: „2. W przypadku odrzucenia zintegrowanego planu inwestycyjnego rada gminy może podjąć uchwałę o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wraz z propozycjami poprawek.”.</p>	<p><b>Uwaga częściowo uwzględniona.</b></p> <p>Wprowadzono przepisy umożliwiające gminie podjęcie uchwały nakładającej na inwestorów obowiązek dołączenia do wniosku o uchwalenie ZPI koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla wszystkich lub wybranych inwestycji, razem z projektem ZPI lub zamiast niego.</p>

10	Krajowa Rada Izby Architektów RP	art. 1 pkt 9 (art. 37ec ustawy zmienianej)		<p>Art. 37ec. 1. Rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.</p> <p>2. Jeśli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno:</p> <p>1) prowadzi z inwestorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5, również z osobą trzecią, negocjacje w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej wraz z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną;</p> <p>2) wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, wraz z uzasadnieniem, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz projekt umowy urbanistycznej wraz z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, uwzględniając wynik negocjacji, o których mowa w pkt 1;</p> <p>3) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej oraz koncepcją urbanistyczno-architektoniczną i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;</p> <p>4) jednocześnie:</p> <p>a) występuje o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,</p> <p>b) występuje o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,</p> <p>c) występuje o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,</p> <p>d) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;</p> <p>5) w terminie 14 dni od zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, o których mowa w pkt 4 lit. a, b i d, wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:</p> <p>a) uzyskanych opinii,</p> <p>b) dokonanych uzgodnień,</p> <p>c) przeprowadzonych konsultacji społecznych;</p> <p>6) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 1, pkt 4 lit. b, i pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;</p> <p>7) zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną;</p> <p>8) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną oraz koncepcją urbanistyczno-architektoniczną, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;</p> <p>9) przedstawia radzie gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz umowy, o której mowa w pkt 7, wraz z koncepcją urbanistyczno-architektoniczną i raportem o którym mowa w art. 8k ust. 2.</p> <p>3. Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę gminy.</p> <p>4. Termin na dokonanie uzgodnień i przedstawienie opinii, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b, oraz uzgodnień w ramach czynności ponawianych, o których mowa w ust. 2 pkt 6, wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii. Przepisu art. 25 ust. 1a nie stosuje się.</p> <p>5. Dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenie konsultacji społecznych przez okres co najmniej 21 dni."</p>
11	Krajowa Rada Izby Architektów RP	art. 1 pkt 12 (art. 37ed ustawy zmienianej)		<p>W art. 37ed ust. 7 otrzymuje brzmienie:</p> <p>„7. Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest koncepcja urbanistyczno-architektoniczna.”.</p>

lp	podmiot	info
1	Wojewoda Świętokrzyski	bez uwag
2	Wojewoda Łódzki	
3	Wojewoda Śląski	
4	KRiA RP	
5	UODO	bez uwag

**Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (UD316) - opiniowanie KWRiST 13.02.2026 r. □**

L.p.	Podmiot zgłaszający	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy	Treść uwagi i uzasadnienie	Propozycja zmian	Stanowisko MRiT
1	Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego (ZWRP)	art. 4 pkt 2 lit. b	„Termin na wyrażenie zgody wynosi 90 dni od dnia otrzymania wniosku. Brak wyrażenia zgody albo odmowy wyrażenia zgody w tym terminie uważa się za równoznaczny z wyrażeniem zgody.” Pozostawienie terminu 60 dni	Propozycja wydłużenia terminu przedłuży proces opracowania mpzp	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Wydłużenie terminu do 90 dni zostało wprowadzone do projektu zmiany ustawy na wniosek MRiRW oraz MKiŚ. W wyniku analizy otrzymanych uwag, w których postulowano zarówno utrzymanie obecnego terminu 60 dni, jak i wydłużenie terminu do 120 dni, postanowiono o pozostawieniu rozwiązania kompromisowego (90 dni), które z jednej strony usprawni proces planowania przestrzennego, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących kluczowy dokument dla zapewnienia ładu przestrzennego i realizacji procesu inwestycyjnego, a z drugiej strony umożliwi rzetelne prowadzenie postępowań w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
2	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 5 art. 1 pkt 14 lit. a	Sugeruje się doprecyzowanie przepisu poprzez odniesienie do obszaru zabudowy śródmiejskiej określonego w planie ogólnym gminy. Obecne proponowane brzmienie przepisów umożliwi wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej nie tylko w powiązaniu z ustaleniami planu ogólnego, lecz także w oparciu o zidentyfikowane uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne.	Zgodnie z definicją określoną w art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Definicja ta odwołuje się jedynie do określonych uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych. Dzięki doprecyzowaniu przepisu, możliwość ustalenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie miejscowym czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego zostanie odpowiednio zawężona, zgodnie z intencją ustawodawcy, wskazaną w uzasadnieniu do projektu ustawy, a także w myśl zmian proponowanych w zakresie art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. c i art. 54 ust. 2 w pkt 1 w lit. c.	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Dotychczasowe podejście w zakresie wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej wyłącznie w planie ogólnym nie ulega zmianie. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu określone będą tylko te obszary zabudowy śródmiejskiej, które zostaną wcześniej wskazane w planie ogólnym. Doprecyzowano brzmienie zmieniających przepisów, aby uniknąć wątpliwości interpretacyjnych w tym zakresie.
3	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 7 lit. a oraz art. 1 pkt 14 lit. b	Sugeruje się zachować dotychczasowe przepisy i zrezygnować ze zmian w art. 20 i 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej. Proponowana zmiana w istotny sposób osłabia narzędzie jakim ma być plan ogólny gminy.	Proponowana zmiana narusza zasadę spójności i hierarchicznego powiązania dokumentów planistycznych. Projekt ustawy wprowadza fakultatywność zachowania zgodności planu miejscowego i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z planem ogólnym w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej. Proponowana zmiana może prowadzić do nadmiernej zabudowy wolnych przestrzeni pomiędzy zabudową śródmiejską oraz ograniczenia terenów zielonych, co budzi poważne zastrzeżenia zarówno w kontekście założeń reformy planowania przestrzennego, jak i przeciwdziałania zmianom klimatu. Reforma miała prowadzić do długofalowych zmian mających na celu uporządkowanie systemu planowania, natomiast w uzasadnieniu wskazano, że przedmiotowa zmiana „umożliwi bardziej elastyczne kształtowanie ustaleń planu miejscowego oraz dostosowanie do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań, bez konieczności zmiany planu ogólnego gminy”. Dalsza swoboda w kształtowaniu przestrzeni mija się zatem z celami reformy, zwłaszcza jeśli będą pomijane ustalenia planu ogólnego, który miał stanowić podstawę tej reformy. Jego rola w planowaniu rozwoju struktur zabudowy w śródmieściach powinna być kluczowa. Jest to istotne ze względu na presję inwestycyjną, konieczność ograniczania degradacji krajobrazu i jakości przestrzeni miejskiej, a także ochrony obszarów i obiektów o wartości zabytkowej, często występujących w obszarze zabudowy śródmiejskiej.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy. Jednocześnie należy wskazać, że zmiany w zakresie określania udziału powierzchni biologicznie czynnej na obszarze zabudowy śródmiejskiej są jedynie zmianami technicznymi i nie modyfikują w żaden sposób obowiązujących obecnie zasad. Aktualnie w planie miejscowym oraz w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z planem ogólnym, a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej można ustalić udział nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej teren. Taka zasada pozostaje, lecz ze względu na wprowadzanie innych wyjątków w zakresie określania udziału powierzchni biologicznie czynnej została przeniesiona do innej jednostki redakcyjnej, aby zachować większą czytelność przepisu (zgrupowano wszystkie wyjątki w jednym miejscu - projektowany art. 20 ust. 4 oraz art. 54 ust. 2a).
4	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 8 lit. a	Sugeruje się rezygnację z proponowanej zmiany.	W uzasadnieniu do projektu ustawy nie przedstawiono przykładów sytuacji, w których rozszerzenie granic ZPI, poza obszar inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej, byłoby zasadne. Wydaje się, że rozwiązanie to może prowadzić do nadmiernego wykorzystania narzędzia jakim jest ZPI, kosztem podstawowego narzędzia zarządzania przestrzenią, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, proponowane rozwiązanie niesie pewne ryzyko związane z bilansowaniem wskaźników zagospodarowania terenu. Powiększenie terenu mogłoby w pewnych sytuacjach działać na korzyść inwestora, np. w odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Proponowana zmiana była postulowana przez samorządy gminne, zgłaszające potrzebę uelastycznienia przepisów w sprawie ZPI. Ponadto należy zauważyć, że ZPI jest szczególną formą planu miejscowego, więc on również stanowi podstawowe narzędzie zarządzania przestrzenią. Natomiast wskaźniki zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującym definicjami, są w planach miejscowych określane w odniesieniu do działki budowlanej, nie ma więc zagrożenia, że większy obszar objęty planem wpłynie negatywnie na bilansowanie wskaźników. Wymagany zakres opracowania ZPI powinien być za każdym razem analizowany indywidualnie, lokalizacja konkretnej inwestycji może wymagać zmian również w odniesieniu do sąsiednich terenów, np. w zakresie rozszerzenia obowiązującego tam przeznaczenia, zmiany przebiegu linii zabudowy, czy wprowadzenia dodatkowej obsługi komunikacyjnej.

5	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 9 lit. b	Należy zweryfikować propozycję zmian pod kątem spójności z art. 37ea ust. 4 ustawy zmienianej.	Zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 37ea ust. 4) wejście w życie ZPI powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych. Z przepisem tym kolduje zaproponowane rozwiązanie dotyczące utrzymania w mocy planu obowiązującego po przeprowadzeniu jego częściowej zmiany na potrzeby planowanej inwestycji.	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Przepis został preredagowany tak, aby nie budził wątpliwości. Jednocześnie należy wskazać, że przepis art. 37ea ust. 4 upzp nie dotyczy sytuacji, w której ZPI będzie uchwalony w formie zmiany (nowelizacji) obowiązującego planu miejscowego, a jedynie uchwalenia nowego ZPI na obszarze, na którym wcześniej obowiązywał inny plan miejscowy. Przepis ten nawiązuje do obowiązującego od lat art. 34 ust. 1 upzp, zgodnie z którym analogiczne zasady obowiązują dla wszystkich planów miejscowych i który nie budzi wątpliwości interpretacyjnych.
6	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 4 pkt 3	Proponuje się zrezygnować z wprowadzenia do art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ustępu 2, przewidującego obowiązek uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego tylko pod warunkiem, że opracowanie tych dokumentów zostało wszczęte od dnia wejścia w życie tej ustawy. Sugeruje się zaproponować alternatywny przepis, który nakłada obowiązek uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego, jeśli pozostają one aktualne i zgodne z obowiązującymi zasadami prowadzenia polityki rozwoju.	Projektowana zmiana polegająca na dodaniu w art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ustępu 2 w brzmieniu: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy” pozostaje w sprzeczności z założeniami reformy planowania przestrzennego, zakładającej zapewnienie spójności pomiędzy planowaniem strategicznym a przestrzennym. Data wszczęcia prac nad strategią rozwoju gminy (SRG) nie powinna wpływać na jej moc prawną. Wprowadzenie takiego kryterium osłabia jakość i spójność planowania przestrzennego oraz może generować nieuzasadnione koszty dla gmin, które posiadają strategie opracowane zgodnie z obowiązującymi wymogami, lecz uchwalone przed wejściem w życie reformy. Strategie, które uchwalone zostały przed wejściem w życie reformy, stanowią istotny element polityki rozwojowej gminy oraz punkt odniesienia dla kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt MPZP powinien być sporządzany z uwzględnieniem polityki przestrzennej gminy, a SRG jest jednym z podstawowych dokumentów, które tę politykę kształtują. Nawet jeśli treść strategii nie spełnia jeszcze nowych wymogów ustawowych (np. nie zawiera modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej), to wciąż określa wizję rozwoju gminy oraz główne kierunki działań gminy. Ponadto, SRG stanowi cenne źródło diagnozy społeczno-gospodarczej, które może zostać wykorzystane w procesie planistycznym. Uwzględnienie strategii jako materiału informacyjnego i koncepcyjnego pozwala lepiej uzasadnić nowoprzyjęte rozwiązania planistyczne w gminie. Konieczność uwzględniania dokumentów uchwalonych przed 2023 r. wynika także z zasady ciągłości polityki rozwoju lokalnego – pozwala zachować ciągłość i spójność działań publicznych.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Wprowadzenie projektowanego rozwiązania jest uzasadnione obowiązywaniem analogicznej zasady w odniesieniu do pierwszego planu ogólnego gminy. Ponieważ plan miejscowy będzie musiał być zgodny z planem ogólnym, nie można jednocześnie wymagać zachowania jego zgodności ze strategią, która w tym planie ogólnym nie musiała być uwzględniana. Proponowane przez zgłaszającego uwagę rozwiązanie może budzić znaczące wątpliwości interpretacyjne, gdyż każdorazowo należałoby stwierdzić czy ustalenia obowiązującej "starej" strategii pozostają aktualne i zgodne z obowiązującymi zasadami prowadzenia polityki rozwoju. Stanowisko gminy w tym zakresie mogłoby różnić się od stanowiska wojewody, co prowadziłoby do stwierdzania nieważności planów miejscowych. Jeżeli w "starej" strategii znajdują się ustalenia nadal akceptowane przez gminę, nie ma przeciwwskazań, aby w wyniku analizy uwarunkowań zostały wzięte pod uwagę podczas opracowania planu miejscowego.
7	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	art. 1 i art. 4	Proponujemy zastąpienie umowy urbanistycznej założeniami do umowy urbanistycznej na etapie negocjacji i konsultacji projektu ZPI: W art. 1 pkt 11 po litera a dodać literę aa o treści: „aa) 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;”, W art. 4 pkt dodaje się punkt 1a o treści: „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, założeniami do umowy urbanistycznej i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;”,	Propozycja ta ma na celu przyspieszenie procesu negocjacji przy jednoczesnym uproszczeniu informacji udostępnianej mieszkańcom (ułatwienie dla osób nieposiadających wiedzy specjalistycznej). Obecnie ustawa nakłada obowiązek sporządzenia projektu umowy urbanistycznej i udostępnienia go przed rozpoczęciem konsultacji. Umowa urbanistyczna sporządzana jest w formie aktu notarialnego, którego zrozumienie może rodzić pewne problemy. Założenia do umowy urbanistycznej powinny zawierać skrócony i jasny opis dotyczący w szczególności nakładów przedmiotowych i finansowych jakie inwestor ma ponieść w związku z inwestycją oraz zabezpieczeń jakie zostaną zawarte w umowie.	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Wprowadzono przepisy umożliwiające konsultowanie umowy urbanistycznej albo jej założeń.
8	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	art. 7 ust. 3 – przepisy przejściowe	Dodanie w art. 7 ust.3 art. do przepisów które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą art. 37ea ust. 2 i 2a	Zasadnym jest aby wprowadzone nowelizacją ustawy zmiany zawarte w art. 37ea ust. 2 i 2a , dotyczące możliwości : 1. objęcia ZPI innych terenów niż obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej, 2. realizacji inwestycji uzupełniającej na podstawie obowiązującego planu miejscowego bez obowiązku objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru inwestycji uzupełniającej dotyczyły również opracowania i uchwalania zintegrowanych planów inwestycyjnych sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy. Umożliwi to większą elastyczność na etapie prowadzenia negocjacji we wszczętych procedurach dotyczących ZPI.	<b>Uwaga uwzględniona.</b>

9	Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych (OPOS)	art. 1 pkt 7b	powierzchnia biologicznie czynna dla istniejącego budynku – działki zabudowanej - budynek pokrywa się z obrysem działki – odstąpienie od proponowanej zmiany	Regulacja wydaje się zbędna. Budynek taki może być użytkowany na zasadzie utrzymania istniejącego stanu zagospodarowania, dozwolone są jego remonty, modernizacja itd. W przypadku, gdy na przedmiotowej nieruchomości zostanie zrealizowana całkowicie nowa zabudowa, to wydaje się, wówczas celem jest aby jednak nastąpiła z zachowaniem parametrów ustalonych dla strefy. Nadto nie zostało określone, w jaki sposób takie ustalenie wprowadzić do planu. Czy ma to być zapis planu dla terenu - tekstowy, wskazujący poprzez wpisanie np. adresu budynku, czy może graficznie należy taką działkę wyróżnić jako odrębną strefę/jednostkę urbanistyczną z odrębnymi zapisami...? <u>Dodatkowe wyjaśnienia autora uwag:</u> Pierwotnie uznaliśmy zbędność przepisu, bowiem w sytuacji, gdy granice działki geodezyjnej pokrywają się z obrysem budynku, to zgodnie z przepisem art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym budynek ten może nadal istnieć w niezmiennym kształcie do czasu ewentualnej realizacji całkowicie nowego zamierzenia inwestycyjnego. Jednak analiza rzeczywistych przypadków skłania do stwierdzenia, że w art. 1 pkt 7b ustawy zmieniającej regulacja jest propozycją mogącą mieć praktyczne znaczenie, zwłaszcza na terenach gęstej zabudowy średniej i wielkiej. Jednak dla osiągnięcia celu, jaki zdaje się przyświecał projektodawcy, przepis wymaga preradowania i doprecyzowania. Jeśli trzymać się założeń projektodawcy, to treść przepisu winna odnosić się do terenów, na których położone są nieruchomości obejmujące działki zabudowane budynkami, których obrys pokrywa się z granicami działek ewidencyjnych, a nie istniejących budynków. Nadto wyjaśnienia lub doprecyzowania wymaga odniesienie się do działki ewidencyjnej. Przepisy ustawy odwołują się do pojęcia działki budowlanej, która stosunkowo rzadko pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej. W naszej opinii należy również wyraźnie przesądzić, czy w opisanej sytuacji ustalenie parametru powierzchni biologicznie czynnej mniejszego od tego ustalonego dla strefy planistycznej oznacza możliwość ustalenia go na poziomie 0% (odpowiednio 100% powierzchni zabudowy). Historia stawki opłaty planistycznej nie wyższej niż 30%, odczytywanej przez wiele lat jako uniemożliwiającej ustalenie stawki 0% lub odstąpienia od jej ustalenia pokazuje, że i na tym polu mogą pojawić się rozbieżne interpretacje.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy. Zmiana była postulowana przez samorządy gminne. Jeśli pojawią się wątpliwości interpretacyjne związane z praktycznym zastosowaniem tego wyjątku, przeanalizowana zostanie interwencja legislacyjna w tym zakresie.
10	Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych (OPOS)	art. 1 pkt 9b	Konieczne doprecyzowanie przepisu przez wskazanie: a)która procedura z jakimi elementami będzie stosowana lub b)których przepisów dotyczących ZPI można nie stosować.  Proponowane brzmienie alternatywne: „2a. Jeżeli dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej obowiązuje plan miejscowy, sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego może nastąpić w formie zmiany obowiązującego planu miejscowego.”	Możliwość realizacji ZPI w formie zmiany planu miejscowego Próbie uproszczenia ZPI na terenach objętych obowiązującym planem należy uznać za dobry kierunek, ale proponowany przepis jest nieprecyzyjny. Nie jest bowiem jasne, czy dopuszcza się zmianę planu miejscowego z elementami ZPI (inwestycja towarzysząca, umowa urbanistyczna itd.), czy może będzie to nadal procedura ZPI, tylko nie będzie obowiązku dołączenia wszystkich załączników wymaganych do wniosku ZPI, jak np. projektu planu czy danych przestrzennych, jeśli będzie to tylko nowelizacja tekstu. Nie zostało również wskazane czy chodzi jedynie o dopuszczenie stosowania procedury uproszczonej określonej w art. 27b ustawy	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Przepis został preradowany zgodnie z zaproponowanym brzmieniem alternatywnym.
11	Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych (OPOS)	art. 1 pkt 10	Dostosowanie stosowanych wyrażeń do pozostałych, zawartych w ustawie	Zwrot "postępowanie w sprawie uchwalenia ZPI" zdaje się nie być właściwym pojęciem. To nie jest postępowanie administracyjne, a procedura sporządzenia projektu ZPI. Zastosowane zaś słownictwo budzi wątpliwości. Wniosek inwestora jest rzeczywiście „podaniem” o uchwalenie ZPI, ale projekt jest sporządzany przez wójta, a ostatecznie "jedynie" uchwalany przez radę. Rada de facto nie prowadzi żadnego postępowania.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Zwrot "postępowanie w sprawie uchwalenia" w odniesieniu do aktów planowania przestrzennego występuje już w upzp, m.in. w art. 37eg ust. 2 w odniesieniu do ZPI, w art. 37g ust. 4 w odniesieniu do miejscowego planu rewitalizacji, a także w art. 27b w sformułowaniu "postępowanie uproszczone" w odniesieniu do sporządzania i uchwalania mpzp. Wobec powyższego jego użycie w dodawanym przepisie jest uzasadnione.
12	Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych (OPOS)	art. 5	Zawieszono naliczanie kar za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niemniej nadal obowiązujące pozostają regulacje ogólne wynikające z Kodeksu postępowania administracyjnego.	Tym samym proponujemy rozszerzenie regulacji art. 5 proponowanej ustawy, również o odpowiednie zawieszenie stosowania art. 36 i 37 k.p.a.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy. Zmiana była postulowana przez samorządy gminne. Jednocześnie należy wskazać, że celem przepisu było wstrzymanie naliczania kar za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, aby gminy nie ponosiły konsekwencji finansowych w związku ze zwiększonym napływem wniosków. Nie jest jednak celem zmiany, aby wyłączyć stosowanie terminów rozpatrywania spraw wynikających z KPA. W okresie "zawieszenia" kar, warunki zabudowy powinny być ustalane sukcesywnie w miarę możliwości gmin, aby w momencie zakończenia obowiązywania przepisu epizodycznego (tj. 1 stycznia 2027 r.), kiedy na nowo zaczną biec terminy związane z karami, nie nastąpiła kumulacja wniosków, prowadząca do naliczenia jeszcze większych kar.

13	Związek Miast Polskich	art. 7 ust. 3	<p>Proponuje się dodanie w art. 7 ust.3 art. do przepisów które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą art. 37ea ust. 2 i 2a.</p> <p>Zasadnym jest aby wprowadzone nowelizacją ustawy zmiany zawarte w art. 37ea ust. 2 i 2a, dotyczące możliwości:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>objęcia ZPI innych terenów niż obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej,</li> <li>realizacji inwestycji uzupełniającej na podstawie obowiązującego planu miejscowego bez obowiązku objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru inwestycji uzupełniającej dotyczyły również opracowania i uchwalania zintegrowanych planów inwestycyjnych sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie zmiany ustawy.</li> </ol> <p>Umożliwi to większą elastyczność na etapie prowadzenia negocjacji we wszczętych procedurach dotyczących ZPI.</p>		<p><b>Uwaga uwzględniona.</b></p>
14	Związek Miast Polskich	art. 63 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (poza zakresem projektu)	<p>Ponadto Zarząd Związku wskazał na konieczność zmiany przepisów w zakresie przesłanek do wydania decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Obecnie, w przypadku braku planu miejscowego, o potencjalną zmianę zagospodarowania terenu, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zawnioskować może każdy (zgodnie z art. 63 pkt 1 ustawy).</p> <p>Okoliczność wydawania decyzji o warunkach zabudowy różnym wnioskodawcom i na odmienne zagospodarowanie prowadzi do kreowania równoległych stanów potencjalnych transformacji, zwiększając ryzyko kształtowania rozwoju danego obszaru w poszanowaniu ładu przestrzennego i spójności międzysąsiedzkiej.</p> <p>Brak faktycznego zamiaru lub formalnych szans do realizowania zawnioskowanych inwestycji przez niektórych wnioskujących sprawia, że również sam proces starań o wydanie decyzji stanowi trudność dla samorządów oraz jest całkowicie niezrozumiały dla mieszkańców.</p> <p>Przykładem wręcz patologicznej sytuacji do jakiej dopuszczają obecne przepisy jest sytuacja dotycząca nieruchomości w Warszawie, którą zamierza wystawić na sprzedaż jedna z ambasad. Aktualnie Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, odpowiadając na wnioski różnych podmiotów i osób fizycznych musiał wydać już 18 decyzji o warunkach zabudowy dotyczących tej nieruchomości.</p> <p>Mając na uwadze spójność i przejrzystość procesu urbanizacji w Polsce zwracamy się z prośbą o podjęcie prac nad zmianą ustawy w taki sposób, aby możliwość wnioskowania o warunki zabudowy przysługiwała wyłącznie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, czyli osobie, która posiada prawo do danego terenu.</p>		<p><b>Uwaga uwzględniona.</b></p> <p>Wprowadzono zmianę, zgodnie z którą decyzję o warunkach zabudowy można wydać wnioskodawcy, który ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane na terenie objętym wnioskiem.</p>
15	Związek Miast Polskich (uzupełnienie z 9.12.2025 r.)		<p>Proponujemy wprowadzenie przepisów precyzujących czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz w konsekwencji wydane pozwolenia na budowę zachowają moc po jego unieważnieniu.</p> <p>Wylimitowanie z obrotu prawnego planu ogólnego gminy oznacza nie tylko konieczność ponowienia procedury jego uchwalenia, ale wywołuje również doniosłe skutki dla planu miejscowego uchwalonego na podstawie unieważnionego planu ogólnego lub wydanej na jego podstawie decyzji administracyjnej o warunkach zabudowy.</p>	<p>Przedstawiamy propozycję uzupełnienia przepisów przejściowych o zapis: "Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone na podstawie obowiązującego planu ogólnego obowiązują również w przypadku stwierdzenia nieważności planu ogólnego."</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Przedstawiona propozycja brzmienia przepisu zakłada, że stwierdzenie nieważności planu ogólnego gminy implikuje skutek w postaci utraty mocy obowiązującej miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych na podstawie tego planu ogólnego, co nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach. Oba rodzaje uchwał (w sprawie przyjęcia planu ogólnego i planu miejscowego) posiadają tę samą rangę prawną – obie są aktami prawa miejscowego, przy czym niewątpliwie w przypadku uchwały w sprawie przyjęcia planu miejscowego można mówić o pewnym charakterze związanym. Po pierwsze, dopuszczalność uchwalenia planu miejscowego jest uzależniona od wejścia w życie w danej gminie planu ogólnego. Po drugie, plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami planu ogólnego. Związany charakter uchwały w sprawie planu miejscowego zasadnie zatem rodzi pytanie o wpływ stwierdzenia nieważności uchwały w sprawie planu ogólnego na obowiązywanie pierwszej z wymienionych uchwał. Brak jest jednak uzasadnienia do przyjęcia, że skutkiem tym będzie automatyczna utrata mocy obowiązującej uchwały związanej, czyli uchwały w sprawie planu miejscowego. Uzasadniona wydaje się pewna analogia do zależności pomiędzy uchwałą w sprawie planu miejscowego a uchwałą w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Warto więc wskazać, że analiza orzecznictwa sądowego nie potwierdza istnienia problemów w związku z obowiązującą przed wejściem w życie nowelizacji upzp konstrukcją prawną związania aktu prawa miejscowego (planu miejscowego) ustaleniami innej uchwały (studium). Można zatem założyć, że analogiczna sytuacja wystąpi w przypadku planu miejscowego i planu ogólnego. Jeśli ukształtuje się przyszłe orzecznictwo w sposób odbiegający od dotychczasowej praktyki, przeanalizowana zostanie interwencja legislacyjna w tym zakresie.</p>

16	Związek Miast Polskich (uzupełnienie z 9.12.2025 r.)		<p>Przedstawiamy propozycję zmiany w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiającej samorządom terytorialnym właściwe i odpowiednie kształtowanie polityki przestrzennej. Zgodnie z obowiązującym art. 13d ust. 1 ustawy, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, w wyłączeniu luk w zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.</p> <p>W wielu gminach znaczna część planów została uchwalona kilkanaście lat temu, w zupełnie innych realiach społecznych, gospodarczych i przestrzennych. Przeniesienie zgodnie z art. 13 d ust. 1 zapisów dotyczących zabudowy mieszkaniowej bez uprzedniej oceny ich aktualności i zgodności z obecnymi kierunkami rozwoju gminy, prowadzi do odtwarzania rozwiązań planistycznych, które nie odpowiadają dzisiejszym potrzebom mieszkańców ani ani strategii kształtowania ładu przestrzennego. Takie podejście ogranicza możliwość elastycznego reagowania na zmieniające się uwarunkowania lokalne, w tym rozwój infrastruktury, zmiany demograficzne czy potrzeby inwestycyjne a także poprzez przekroczenie "współczynnika chłonności" nie pozwala na wyznaczenie stref mieszkaniowych już na obszarach, gdzie zostały wydane warunki zabudowy.</p> <p>Dodatkowo w sytuacji, gdy w aktualnie obowiązujących miejscowych planach poza przeznaczeniem podstawowym np. terenami przemysłowymi zostało wprowadzone przeznaczenie mieszkaniowe jako uzupełniające, zachodzi konieczność przeniesienia 1:1 zabudowy mieszkaniowej, co jest sprzeczne z możliwością wskazania odpowiedniej strefy w planie ogólnym, czy wskazaniu innych przeznaczeń nioż mieszkaniowe (przewidziane w mpzp), w konsekwencji czego właściciel może mieć roszczenie w stosunku do gminy.</p>	<p>Proponujemy, w art. 13 d:</p> <p>1) wykreślenie ust. 1:</p> <p>2) nadanie nowego brzmienia ust. 3: "W przypadku gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, położonych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie, strefy te wyznacza się wyłącznie na tych obszarach, bez wyznaczania ich na pozostałym obszarze gminy."</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Propozycja wykracza poza zakres procedowanego projektu ustawy. Ze względu na trwające procedury sporządzania planów ogólnych w gminach nie jest aktualnie możliwa ani celowa zmiana zasad sporządzania tych dokumentów. Celem przyjętych w 2023 r. przepisów, w tym zasad wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym, jest ułatwienie gminom racjonalnego gospodarowania terenem i uwzględnianie zasad zrównoważonego rozwoju w planowaniu przestrzennym.</p>
17	Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Planowania Przestrzennego (wpłynęło 19.12.2025 r.)	Art. 1. Pkt 7 lit b) pkt 5)	<p>Zaproponowane w zmianie ustawy ustalenie może być mało precyzyjne oraz ograniczać się do bardzo niewielu przypadków, niezgodnie z intencją. Obserwujemy różne nieścisłości pomiędzy geometrią budynków i działek w ewidencji gruntów i budynków np. delikatne przesunięcia (98% pokrycia budynku z działką ewidencyjną), wystające fragmenty budynku poza granicę działki, budynki znajdujące się na więcej niż jednej działce ewidencyjnej lub na jednej działce ewidencyjnej są dwa budynki, które w całości ją pokrywają.</p>	<p>Bardziej uniwersalna propozycja zapisu: <i>jeśli powierzchnia istniejącego budynku lub budynków uniemożliwia realizację udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej na działce budowlanej – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.</i></p>	<p><b>Uwaga wyjaśniona.</b></p> <p>Przepis o tożsamym brzmieniu został wprowadzony ustawą z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668), która weszła w życie 9 grudnia 2025 r. Wobec powyższego przepis, do którego odnosi się uwaga, został skreślony z przedmiotowego projektu ustawy. Zmiana była postulowana przez samorządy gminne. Jeśli pojawią się wątpliwości interpretacyjne związane z praktycznym zastosowaniem tego wyjątku, przeanalizowana zostanie interwencja legislacyjna w tym zakresie.</p>

18	Urząd Miejski Wrocławia, Wydział Planowania Przestrzennego (wpłynęło 19.12.2025 r.)	Art. 4 pkt 3	<p>Projektodawca trafnie zidentyfikował problem polegający na nierealnie krótkim terminie wdrożenia reformy planowania przestrzennego. Zaproponowany w art. 4 pkt 3 projektu ustawy sposób rozwiązania problemu ze strategiami nieposiadającymi polityki przestrzennej doprowadzi jednak do faktycznego usunięcia z systemu nowych polityk przestrzennych w strategiach, których opracowanie zostało wszczęte przed 24 września 2023 r., ale merytorycznie zostały sporządzone w zakresie przewidzianym przez nowelizację ustawy (z odpowiednim zakresem modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustaleniami i rekomendacjami itp.).</p> <p>Do takich przypadków zaliczają się m.in. sporządzona zgodnie z nowymi przepisami, choć wszczęta przed 2023 r., Strategia Rozwoju Wrocławia i szereg strategii rozwoju ponadlokalnego, opracowywanych dla dużej części kraju w okresie na przełomie 2023 i 2024 r., np. przez Związek Miast Polskich. W efekcie samorządy, które najszybciej zareagowały na nowy system planowania przestrzennego poniosą konsekwencje proponowanej zmiany ustawy poprzez usunięcie formalnych powiązań między polityką przestrzenną a planami miejscowymi.</p> <p>W efekcie proponowanej zmiany straci znaczenie szereg merytorycznie prawidłowo sporządzonych polityk przestrzennych w strategiach. Ponadto proponowana zmiana spowoduje, że całkowicie zniknie presja na uchwalenie nowych strategii z polityką przestrzenną. W rzeczywistości staną się one fakultatywne, co doprowadzi do wycofania się z jednego z głównych celów reformy systemu, jakim było zintegrowanie planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym. Niewątpliwie ustalenie art. 4 pkt 3 wprowadziłoby głęboką zmianę systemową polegającą na likwidacji formalnego powiązania części obowiązujących już polityk przestrzennych w strategiach gmin z planami miejscowymi. Ponadto umożliwiłoby gminom bezterminowe funkcjonowanie ze strategiami, nieposiadającymi polityk przestrzennych.</p>	<p>Proponuje się aby w art. 51 dotychczasową treść oznaczać się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu: 2. „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy lub przyjętych w okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do 30 czerwca 2026 r.”</p>	<p><b>Uwaga nieuwzględniona.</b></p> <p>Wprowadzenie projektowanego rozwiązania jest uzasadnione obowiązaniem analogicznej zasady w odniesieniu do pierwszego planu ogólnego gminy. Ponieważ plan miejscowy będzie musiał być zgodny z planem ogólnym, nie można jednocześnie wymagać zachowania jego zgodności ze strategią, która w tym planie ogólnym nie musiała być uwzględniana. Jeżeli w "starej" strategii znajdują się ustalenia nadal akceptowane przez gminę, nie ma przeciwwskazań, aby w wyniku analizy uwarunkowań zostały wzięte pod uwagę podczas opracowania planu miejscowego.</p>
----	--	--------------	--	--	--

<b>lp</b>	<b>podmiot</b>	<b>uwagi</b>
1	Urząd Marszałkowski Województwa Kujawsko-Pomorskiego (ZWRP)	
2	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	
3	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	
4	Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych (OPOS)	
5	Związek Miast Polskich	
6	Związek Miast Polskich, Biuro Strategii Miasta UM Wrocławia	

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (NT UD316) - opiniowanie KWRIST 20.02.2026 r. □

Lp.	Podmiot zgłaszający	Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy	Treść uwagi i uzasadnienie	Propozycja zmian	Stanowisko MRIT
1	Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego (ZWRP)	Art. 1, pkt 8) lit. b)	Proponowany przepis dopuszcza rezygnację ze sporządzenia ZPI w przypadku, gdy na obszarze inwestycji głównej i uzupełniającej obowiązuje plan miejscowy i można dokonać zmiany planu w klasycznym trybie. Proponuje się rezygnację z tego zapisu.	Rezygnacja z trybu ZPI odbiera możliwość uzyskania realnej korzyści dla gminy z zawarcia umowy urbanistycznej. Ten przepis może prowadzić do niekorzystnych rozważań dla społeczności lokalnych.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Zmiana była poddawana przez samorządy gminne. Celem przepisu nie jest umożliwienie rezygnacji z trybu ZPI lecz umożliwienie sporządzenia zmiany planu miejscowego w trybie ZPI. W związku z wątpliwościami interpretacyjnymi w tym zakresie zmieniono brzmienie przepisu na bardziej precyzyjne: „2a. Jeżeli dla obszaru inwestycji głównej i uzupełniającej obowiązuje plan miejscowy, zmiana tego planu miejscowego może nastąpić w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego”.
2	Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego (ZWRP)	Art. 1, Pkt 4) i analogicznie Art. 1, Pkt 6)	Proponuje się inaczej sformułować zapis: „2d. W planie miejscowym określa się obszar zabudowy śródmiejskiej na obszarze <b>takiż</b> zabudowy określonym w planie ogólnym.”	Treść będzie bardziej czytelna i niebudząca wątpliwości.	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Przepis został doprecyzowany: „2d. W planie miejscowym określa się obszar zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym.”
3	Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego (ZWRP)	Art. 1, Pkt 9)	Proponuje się zmianę w treści art. 376a. W brzmieniu: „1. Rada gminy może, w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, określić konieczność sporządzenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, określonej rodzajem i parametrami inwestycji głównej, których ten obowiązek dotyczy, a także inne zasady, wytyczne lub standardy, jakie muszą spełnić składowe wnioski, o których mowa w art. 376a ust. 1.”	Proponowany zapis stanowi rozwinięcie i uszczegółowienie treści w projekcie zmiany ustawy i jasno określa, że podjęta przez radę gminy uchwała stanowi ogólnie wytyczne dla wszystkich sporządzanych ZPI w gminie.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Wymagania, jakie muszą spełniać wnioski inwestora o uchwalenie ZPI zostały już określone w art. 376a ust. 1. W dalszym art. 376a wprowadzane są wymagania dotyczące koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Rada gminy w uchwale określi, dla jakich inwestycji wymagane jest dotarcie do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, spełniającej wymagania określone w uprz. Zakres ten stanowi małą ustawę, wobec czego nie ma możliwości, aby rada gminy w uchwale wprowadzała inne zasady, wytyczne czy standardy, jakie muszą spełniać składowe wnioski.
4	Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego (ZWRP)	Art. 1, Pkt 10) lit. a)	Proponuje się by w brzmieniu nowego art. 376c ust. 1a możliwość wycofania Zgody nał gminy, o której mowa art. 376c ust. 1, możliwa była w uzasadnionych przypadkach: 1) stwierdzenia istotnej niezgodności projektowanej inwestycji z interesem publicznym; 2) nieuwzględnienia przez inwestora, w wyznaczonym terminie, braków lub nieprawidłowości w dokumentacji.	W proponowanym zapisie zmiany ustawy brakuje kryteriów cofnięcia i uzasadnienia decyzji rady, unikając odpowiedzialności gminy i brakuje ochrony wnioskodawcy	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Decyzja o uchwaleniu ZPI nie jest decyzją administracyjną. Ma charakter polityczny i jako taka powinna być swobodna. Dodanie kryteriów ograniczających swobodę radnych, którzy w tym zakresie powinni odpowiadać przed swoimi wyborcami. Nieusunięcie braków lub błędów w projekcie ZPI jest podstawą do przedstawienia wniosku o jego uchwalenie bez rozpoznania (art. 376b ust. 3 uprz), w wyniku czego formalnie wniosek.
5	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Art. 1 pkt 4) w związku z pkt 6) 4) w art. 15 po ust. 2c dodaje się ust. 2d w brzmieniu: „2d. W planie miejscowym określa się obszar zabudowy śródmiejskiej na obszarze określonym w planie ogólnym.”; 6) w art. 20 w ust. 3 w pkt 1 dodaje się lit. c w brzmieniu: „c) obszar zabudowy śródmiejskiej na obszarze określonym w planie ogólnym.”;	Proponujemy poniższe brzmienie: 4) w art. 15 po ust. 2c dodaje się ust. 2d w brzmieniu: „2d. W planie miejscowym określa się obszar zabudowy śródmiejskiej na obszarze określonym w planie ogólnym.” 5) w art. 20 w ust. 3 w pkt 1 dodaje się lit. c w brzmieniu: „c) obszar zabudowy śródmiejskiej na obszarze określonym w planie ogólnym.” lub ewentualnie rezygnację z wprowadzenia tych dwóch poprawek.	Wyznaczony w POG obszar zabudowy śródmiejskiej powinien w odniesieniu do planów miejscowych dawać możliwość, a nie być obligatoryjnie „przeniesiony” bez możliwości wytykania. To plan miejscowy, po przeprowadzeniu szczególnych analiz, czasami w odniesieniu do poszczególnych budynków, powinien wskazywać ostatecznie zasięg takiego obszaru i w konsekwencji dopuścić wprowadzenie intensywniejszej zabudowy.	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Reforma systemu planowania przestrzennego z 2023 r. celowo wprowadziła zasadę, że obszar zabudowy śródmiejskiej jest wyznaczony w planie ogólnym. To na tym etapie jest możliwość wykonania analiz w skali całego miasta, z uwzględnieniem zabudowy istniejącej oraz projektowanego dalszego rozwoju struktury miejskiej, które oznaczają do określonej granicy obszar zabudowy śródmiejskiej. Elementy czy cechy zabudowy brane pod uwagę w analizie, jak i szczególności tych analiz należą do decyzji gminy. Wprowadzana zmiana nie podrywa zasad wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej, a jedynie porządkuje sformułowanie tych obszarów w procesie inwestycyjnym – obszar zabudowy śródmiejskiej określony w planie ogólnym gminy będą następnie przenieszone do planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią podstawę do wydania pozwolenia na budowę, co umożliwia zastosowanie warunków technicznych dla zabudowy śródmiejskiej.
6	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Art. 1 pkt 8) lit. b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu: „2a. Jeżeli dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej obowiązuje plan miejscowy, sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego może nastąpić w formie zmiany obowiązującego planu miejscowego.”.	Proponujemy poniższe brzmienie: „Jeżeli dla obszaru inwestycji głównej lub inwestycji uzupełniającej obowiązuje plan miejscowy, zmiana tego planu miejscowego może nastąpić w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego.”	Należy zwrócić uwagę, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP) następuje w trybie takim samym jak sporządzenie MPZP - nie będą miały zastosowania skrócone procedury, jak przy opracowywaniu zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej: ZPI). Dlatego więc w projekcie mowa jest o sporządzeniu ZPI (skoro właściwie będzie się to odbywało w trybie sporządzenia mpzp)?	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Efektem przeprowadzenia kilkolekowej procedury sporządzenia planu miejscowego - podstawowej ZPI, czy postępowania uproszczonego - jest uchwalenie planu miejscowego. ZPI stanowi szczególną formę planu miejscowego, zawartość obydwu dokumentów jest taka sama. Nie ma więc żadnych przeszkód, aby plan miejscowy uchwalony w podstawowej procedurze został następnie zrewidowany planem miejscowym uchwalonym w procedurze ZPI lub odwrotnie. Przepis został wprowadzony w związku z postulatem m. in. UMP na na celu jednoznacznie wskazać, że możliwe jest zmiana planu miejscowego w trybie ZPI. W związku ze zgłoszonymi wątpliwościami interpretacyjnymi w tym zakresie zmieniono jednak brzmienie przepisu na bardziej precyzyjne - zgodnie z uwagą.
7	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Art. 1 pkt 9 3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, jest podstawą sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego i uzasadnia rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.	Koncepcja powinna stanowić zobowiązanie do późniejszego opracowania projektu ZPI, tym, nie można zakładać jej niezmierności i konieczności opracowania projektu ZPI bezpośrednio na jej podstawie.	Organ gminy powinien mieć możliwość wpływu na kształt koncepcji.	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Przepis otrzymał następujące brzmienie: „3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, uzasadnia rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.”
8	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Art. 1 pkt 10 lit. a) po ust. 1a dodaje się ust. 1a w brzmieniu: „1a. Zgoda, o której mowa w ust. 1, może zostać wycofana do czasu zawarcia umowy urbanistycznej. Wycofanie zgody przez radę gminy kończy postępowanie w przedmiocie wniosku inwestora.”.	W kontekście dodawanego art. 376b (możliwość zawarcia umowy pomiędzy gminą a inwestorem określającej kwestie wypłaty i rozliczenia zaliczek na poczet ceny miodi podmiotowych w postępowaniu) omawiany przepis nie precyzuje co może się z ewentualnie uszczelnionymi przez inwestora zaliczkami w przypadku wycofania zgody przez gminę.		<b>Uwaga wyjaśniona.</b> W omawianej sytuacji mają zastosowanie przepisy art. 405 i następujących kodeksów Cywilnego.
9	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Art. 1 pkt 11 lit. 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 r. poz. 1637), Art. 993 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny stosuje się.”.	Wątpliwość budzi zapis o zobowiązaniu się inwestora „do świadczenia na rzecz podmiotu publicznego” w rozumieniu ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym”. Brak sformułowania rodzaju świadczenia. Czy taki zapis ma oznaczać, że będzie to wyłącznie świadczenie po stronie inwestora bez udziału gminy?	Zgodnie z ustawą z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 1637) „Partnerstwo publiczno-prywatne polega na wspólnej realizacji przedsięwzięcia opartej na podstawie zadań i rólki pomocy podmiotem publicznym i partnerem prywatnym (art. 1 ust. 2 tej ustawy), a przedsięwzięcie zdefiniowane jest jako: a) budowę lub remont obiektu budowlanego, b) świadczenie usług, c) wykonanie dzieła, w szczególności wyposażenie składnika majątkowego w urządzenia podwyższające jego wartość lub użyteczność, lub d) inne świadczenie - połączone z utrzymaniem lub zarządzaniem składnikiem majątkowym, który jest wykorzystywany do realizacji przedsięwzięcia publiczno-prywatnego lub jest z nim związany” (art. 2 pkt 4 tej ustawy).	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzależności społecznego (art. 331 KC - zasada swobody umów). Przepisy analogiczne skonstruowanego przepisu art. 369 KC nie budzą żadnych wątpliwości. Przepis nie odbyła do przedmiotu partnerstwa publiczno-prywatnego, a jedynie do definicji podmiotu publicznego zawartą w art. 2 pkt 1 ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.
10	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Art. 1 pkt 11 lit. b) ust. 11 otrzymuje brzmienie: „11. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 6 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej, chyba że uchylenie lub zmiana zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpiły na wniosek lub za zgodą inwestora.”.	Należy zauważyć, iż sąd administracyjny lub organ nadzoru stwierdzają nieważność planu miejscowego (a tym jest ZPI), a nie go uchylają, a wniosek lub zgoda inwestora nie ma tu zastosowania. Z kolei gmina nie ma kompetencji do uchylenia planu miejscowego, gdyż taka możliwość nie wynika z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).		<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Pogląd, że nie jest możliwe uchylenie planu miejscowego, mimo iż jest przewidywany w orzecznictwie, nie jest niekwestionowany. Przepisy wyrosły nie z zakazu uchylania planów miejscowych. Art. 31 i art. 37 ust. 11 uprz zdają się potwierdzać taką możliwość. Istnieje również orzecznictwo podlegające tak stanowi. Dlatego pominięcie w projekcie uchylenia ZPI mogłoby w szczególnych sytuacjach doprowadzić do luki w prawie.

11	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Art. 1 pkt 13 13) po art. 37f dodaje się art. 37fa w brzmieniu: „Art. 37fa. 1. 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 1463), stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r., poz. 143), z tym że skargę rozpostruje się w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania aktu wraz z odpowiedzią na skargę.”	Proponujemy poniższe brzmienie: 13) po art. 37ef dodaje się art. 37fa w brzmieniu: Art. 37fa. 1. 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 1463), stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r., poz. 143), z tym że skargę na zintegrowany plan inwestycyjny rozpostruje się w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania aktu wraz z odpowiedzią na skargę.	Należy zauważyć, iż ZPI to akt prawa miejscowego, w formie uchwały rady gminy - zgodnie z art. 3 § 2 pkt 4 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r., poz. 143). „Kontrola działalności administracji publicznej przez sądy administracyjne obejmuje orzekanie w sprawach skarg na (...) akty prawa miejscowego organów jednostek samorządu terytorialnego i terenowych organów administracji rządowej”. Tak więc prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi będzie miało zastosowanie niezależnie od tego zapisu.	<b>Uwaga uwzględniona.</b> Emendowane brzmienie przepisu zgodnie z uwagą.
12	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Art. 9 ust. 2 2. Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, do sporządzenia których przysługują przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą oraz stosuje się przepis art. 51 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 4.	Proponujemy poniższe brzmienie: „Do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian, do sporządzenia których przysługują przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą oraz stosuje się przepis art. 51 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 4.”	Zgodnie z art. 8 Projektu: „Do spraw opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego, do sporządzenia których przysługują przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, przepis art. 8h ust. 1 pkt 5 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się do ogłoszeń dokonanych od dnia wejścia w życie niniejszego przepisu”. Natomiast zgodnie z komentowanymi przepisami do projektów planów miejscowych (które są jedną z form aktów planowania przestrzennego) stosuje się całość przepisów zmienianych w art. 1 Projektu. Zgodnie z wyznaczonym w rozdz. 8 art. 8c ust. 9 ust. 2 Projektu - jest przepisem szczególnym względem drugiego.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Miejscy tymi przepisami nie zachodzi stosunek szczególności. Art. 9 ust. 2 dotyczy zmiany stanu prawnego, który nastąpi w dniu 1 lipca 2026 r. Natomiast art. 10 dotyczy zmiany stanu prawnego, który nastąpi w dniu 1 października 2026 r.
13	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Dodatkowo proponuje się dodanie: Art. 2 pkt 23) ustawy zmienianej 23) „obszarze zabudowy średniojękiej” – należy przez to rozumieć planowany lub istniejący w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej	Proponujemy dodanie poniższego brzmienia: „obszarze zabudowy średniojękiej” – należy przez to rozumieć planowany lub istniejący w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej”	Obowiązująca definicja nie uwzględnia planowanych lub odzwiercianej w POG obszarów zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Obowiązujący przepis określa definicję „obszaru zabudowy średniojękiej”, odnosząc się do jego cech (charakteru zabudowy oraz jej podziału) i może dotyczyć obszarów zabudowy istniejącej oraz projektowanej. Zatem ww. definicję w obecnym brzmieniu należy rozumieć w ten sposób, że odnosi się ona również do planowanego, położonego w mieście obszaru zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
14	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Dodatkowo proponuje się dodanie: Art. 13b ust. 2 i 4 w powiązaniu z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wywodzenia z niego wypisów i wyrysów ustawy zmienianej	Częściowy brak możliwości uwzględnienia warunków dot. celów publicznych.	Problem dotyczy rozumienia pojęcia „linii rozgraniczających” dróg. Plan ogólny powinien dać możliwość wyznaczenia strefy komunikacyjnej dla inwestycji komunikacyjnej o strategicznym znaczeniu dla miasta/gminy także w sytuacji, gdy nie ma ona ustalonych linii rozgraniczających/pasa drogowego. Możliwość wydzielenia w planie ogólnym wyłączonej inwestycji znajdujących się na końcowym etapie planowania zagwarantowała możliwość utrzymania rezerwy pod inwestycje (dopuszczona postać: możliwość wydania decyzji o waz). Linie rozgraniczające strefy są wyznaczane w rozdz. lub decyzji ZPD, które są końcowymi etapami przygotowania inwestycji. W wielu przypadkach poprzedza je druga procedura dot. decyzji o środowiskowych warunkach.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Proponując wyłączenie poza zakres procedowania projektu ustawy. Ze względu na brujące procedury sporządzania planów ogólnych w gminach nie jest aktualnie możliwa ani celowa zmiana zasad sporządzania tych dokumentów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami istniejąca materia, które umożliwia wystrzymanie wydawania decyzji o warunkach zabudowy na opisywanych terenach, m.in. określenie odpowiedniej strefy planistycznej (np. strefy owarłej) czy parametrów zabudowy, ograniczenie zasięgu obszaru uzupelnienia zabudowy.
15	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	Dodatkowo proponuje się dodanie: Art. 67a ustawy zmienianej	Proponujemy dodać poniższy zapis w pkt 5.2. „Od chwili obowiązywania aktów planowania przestrzennego lub wydane go zarządzenia zastępczego wojewody, numery strefy ujmowane w lokalnym identyfikatorze obszaru przestrzennego, muszą pozostać stałe i niezmiennie dla danego obszaru przestrzennego.”	Ustawa określa dane przestrzenne jako załącznik do uchwały przyjmującej i od momentu obowiązywania aktu są one wiążące dla określania polityki przestrzennej gminy. Od tej chwili powinno być wymagane umieszczenie numeryzacji dla tych samych obszarów przestrzennych, co nie zostało doprecyzowane we wcześniejszej wersji ustawy.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zasady numerowania stref nie są określone w ustawie. Ta materia została przekazana do rozstrzygnięcia w rozporządzeniu. W rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz mediów danych w zakresie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w szczególności załącznik o nazwie: „Zbiór danych przestrzennych dla POG. Danych tam jest powinien znajdować się ewentualny wyjątek od tej zasady.”
16	Związek Miast Polskich, Biuro Strategii Miasta UM Wrocławia	art. 4 pkt 3	Projektodawca trafnie zidentyfikował problem polegający na nierealizacji kroków w ramach wdrażania reformy planowania przestrzennego. Zaproponowany w art. 4 pkt 3 projektu ustawy sposób rozwiązania problemu ze strategiami nieopisującymi polityki przestrzennej odpowiada jednak celowi faktycznego usunięcia z systemu nowych polityk przestrzennych w strategiach, których opracowanie zostało w całości przed 24 września 2023 r., ale merytorycznie zostały sporządzone w zakresie przewidzianym przez nowelizację ustawy (z odpowiednim zakresem modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustaleniami i rekomendacjami itp.). Do takich przypadków zaliczyć m.in. sporządzone zgodnie z nowymi przepisami, choć w całości przed 2023 r., Strategie Rozwoju Wrocławia i sceny strategii rozwoju ponad lokalnego, opracowanych dla dużej części kraju na przełomie 2023 i 2024 r., np. W ramach programu MIPPR, współfinansowanego przez Związek Miast Polskich. W efekcie samorządy, które nieopisały strategii na nowy system planowania przestrzennego, poniosą konsekwencje pro ponowanej zmiany ustawy poprzez konieczność formalnych powiązań między polityką przestrzenną a planami miejscowymi. W efekcie proponowanej zmiany straci znaczenie szereg merytorycznie prawdziwie sporządzonych polityk przestrzennych w strategiach. Ponadto proponowana zmiana spowoduje, że całkowicie zmieni się na uchwalenie nowych strategii z polityką przestrzenną. W rzeczy wistosci staną się one fakultatywne, co doprowadzi do wycofania się z jednego z głównych celów reformy systemu, jakim było znieutralizowanie różnic w sposobie planowania przestrzennego w planowaniu strategicznym. Niewątpliwie usunięcie art. 4 pkt 3 wprowadziłoby głęboką zmianę systemową polegającą na likwidacji formalnego powiązania części obowiązujących już polityk przestrzennych w strategiach gmin z planami miejscowymi. Ponadto umożliwiłoby gminom bezterminowe funkcjonowanie ze strategiami, nieopisującymi polityk przestrzennych.	Mając na uwadze powyższe proponuje się modyfikację art. 4 pkt 3: Jest w projekcie: 3) w art. 51 dotychczasowy treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu: 2. Wgł. burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało w całości od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.” Proponując zmiany: 2. Wgł. burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało w całości od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy lub przyjętych w okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do 31 sierpnia 2026 r.”.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Wyjątkowo projektowanego nowelizacji jest uzasadnione obowiązującym analogicznej zasady w odniesieniu do pierwszego planu ogólnego gminy. Ponieważ plan miejscowy bezstrefowy musi być zgodny z planem ogólnym, nie można jednocześnie wymagać zachowania jego zgodności ze strategią, która w tym planie ogólnym nie musiała być uwzględniona. Jeżeli w „starej” strategii znajdowały się ustalenia nadal akceptowane przez gminę, nie ma przeciwwskazań, aby w wyniku analizy uwzględnione zostały w całości pod uwagę podczas opracowania planu miejscowego.
17	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 4	Należy zwrócić uwagę na sposób elementów planu miejscowego, wskazanych w art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, z późn. zm., dalej zwanej „ustp”) oraz elementów miejscowego planu rewitalizacji. Suggeruje się zmienić brzmienie art. 37g ust. 2 upzp, dodając odwołanie do ust. 2d.	Ustalenie obszaru zabudowy średniojękiej na obszarze określonym w planie ogólnym jako objętego elementu planu miejscowego powinno obejmować także miejscowy plan rewitalizacji.	<b>Uwaga uwzględniona.</b>
18	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 6	Uwaga ogólna: proponowane zmiany, wraz z dodatkowymi zmianami, które weszły w życie (zmiana upzp z dnia 3 listopada 2023 r., Dz. U. z 2025 r., poz. 1666), budzą wątpliwości dotyczące celów i priorytetów gospodarowania przestrzenną. Wzmianowane kwestie zgodności planu miejscowego z planem ogólnym w zakresie obszarów zabudowy średniojękiej (gdzie można stosować mniej restrykcyjne zasady dotyczące minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej), wraz ze zmianami obowiązującej zgodności w zakresie minimalnego udziału powierzchni zabudowy, oznacza wzmacnianie rozwiązań, które mogą skutecznym intensyfikacji zabudowy.	Kolejne zmiany upzp są coraz bardziej usterkowane na ubliwienie procedur inwestycyjnych, na warunkach inwestorów, obciążając od podstaw wskazanych w art. 1 ust. 1 pkt 2 upzp i traktowania przestrzeni jako dobra publicznego.	Uwaga przyjęta do wiadomości, nie zawiera propozycji zmian.
19	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 7	Należy odstąpić od proponowanej zmiany lub doprecyzować maksymalny zasięg obszaru objętego ZPI, jeśli objętością on oprócz inwestycji głównej i tworzących oświeblone inne tereny, będzie w zasięgu oddziaływania inwestycji głównej, powiększając zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszarów. Proponowana zmiana może prowadzić do osłabienia rol „wzrostu” planów miejscowych, jako podstawowego instrumentu, w którym gmina ustala porządek przestrzenny (patrz art. 14 ust. 1 upzp).	Zgodnie z art. 37ea ust. 1, ZPI uchwalany jest na wniosek inwestora i stanowi realizację jego wizeru zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem kształtowanie polityki przestrzennej stanowi zadanie własne gminy, zaś podstawowym instrumentem jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Bez określenia maksymalnego zasięgu obszaru ZPI rozwiązanie to może prowadzić do nadmiernego wykorzystania naczości, jakim jest ZPI, kosztownego podstawowego narzędzia zarządzania przestrzenią, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Suggeruje się przekazanie inwestorowi kompetencji w zakresie decydowania o przestrzeni i wyłączeniu się gminy z powożenia własnej polityki przestrzennej. Powiększenie terenu bez określenia wrażliwej granicy może w pewnych sytuacjach działać na korzyść inwestora, np. w odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Proponowana zmiana była postulowana przez samorządy gminne, zgłaszające potrzebę uściślenia przepisów w sprawie ZPI. Ponadto należy zauważyć, że ZPI jest szczególną formą planu miejscowego (art. 37ea ust. 3 upzp), więc on również stanowi podstawowe narzędzie zarządzania przestrzenią. W zakresie nieuregulowanym przepisami dotyczącymi ogólnego planu inwestycyjnego stosuje się do niego przepisy dotyczące planu miejscowego (art. 37h ust. 1 upzp). Musi spełniać te same kryteria, które dotyczą innych planów miejscowych. Zapisana różnica jest umowna, na mocy której inwestor zobowiązuje się do świadczenia na rzecz gminy. Powołania to zreważ z dotychczasowym paradygmatem przywiązującym wykwis-upokuczanie kosztów” ZPI jest narzędziem doboru ocenianym przez gminę, ostateczną decyzję o jego uchwaleniu lub odrzuceniu podejmuje rada gminy. Natomiast wskazując zagospodarowania terenu, zgodnie z obowiązującymi definicjami, są w planach miejscowych określane w odniesieniu do działości budowlanych, nie ma więc zagrożeń, że wskazywany obszar objęty planem wyjdzie negatywnie na bilansowanie wskaźników. Wymagany zakres opracowania ZPI powinien być za każdym razem analizowany indywidualnie, lokalizacja konkretnej inwestycji może wymagać zmian również w odniesieniu do sąsiednich terenów, np. w zakresie rozszerzenia obowiązującego tam przeznaczenia, zmiany przebiegu linii zabudowy, czy wprowadzenia dodatkowej obsługi komunikacyjnej.

20	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 8 lit. b)	Należy odstąpić od proponowanej zmiany, gdyż jest sprzeczna z art. 27 ustawy, zgodnie z którym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim został on uchwalony (dla ZPI przewidziano inny tryb – zgodnie z art. 37ca).	Proponowana zmiana zawiera różnice pomiędzy planem miejscowym a ZPI, które zostały w ustawie wskazane jako z odległe instrumenty. Stanowi rozwiązanie korzystne dla inwestorów (ograniczenie zakresu prac, przyspieszenie procedowania), ale jest równoległe działaniem osłabiającym narzędzie, jakim jest plan miejscowy, prowadzące na ingiering w jego ustalenia w trybie specjalnym. Wobec braku obowiązku opracowania i przyjęcia ujednoliconego tekstu i rysunku planu, proponowane rozwiązanie budzi też zastrzeżenia ze względu na zasadę przystępności prawa. Szczególnie, że inicjatorem tego prawa jest inwestor, a nie podmiot publiczny. On też pokrywa koszty związane ze stanowieniem tego prawa.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Proponowana zmiana była postulowana przez samorząd gminy, ugięcijskie potrzeby udejmowania przepisów w sprawie ZPI. Ponadto należy zauważyć, że ZPI jest szczególną formą planu miejscowego (art. 37ca ust. 3 uprz), więc on również stanowi podstawowe narzędzie zarządzania przestrzenią. W zakresie nieuregulowanym przepisami dotyczącymi zintegrowanego planu inwestycyjnego stosuje się do niego przepisy dotyczące planu miejscowego (art. 37n ust. 1 uprz). Musi spełniać te same kryteria, które dotyczą innych planów miejscowych. Zasadniczą różnicą jest umowa, na mocy której inwestor zobowiązuje się do świadczeń na rzecz gminy. Należy tu zwrócić uwagę na dotychczasowym paradygmatem przywłaszczają zysków-ucieczki kosztów ZPI jest narzędziem dobrze ocenianym przez gminy, ostateczną decyzję o jego uchwaleniu lub odrzuceniu podejmuje rada gminy. Art. 27 ustawy ma inną treść. Stanowi, że zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on „uchwalany”, co oznacza że każdy tryb właściwy dla uchwalenia planu miejscowego jest również właściwy dla zmiany planu miejscowego.
21	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 9 w zakresie art. 37eba ust. 1 i 3	Sugeruje się poprawę spójności proponowanych przepisów poprzez wprowadzenie obowiązku dołączenia przez inwestora koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, kodyfikacji, w kontekście zmiany w zakresie art. 37ba ust. 2 należałoby przyjąć, że koncepcja powinna obejmować cały obszar objęty ZPI.	Zgodnie z art. 37eba ust. 1 koncepcja urbanistyczno-architektoniczna stanowi jedynie fakultatywny element wniosku. Jednocześnie w ust. 3 koncepcja ta wskazana została jako podstawa sporządzenia ZPI. W oparciu o co będzie zatem tworzony ZPI, gdy inwestor takiej koncepcji nie przedstawi? Ponadto, jeżeli dojęcie planem ZPI ma obejmować inne tereny niż teren inwestycji głównej i uzupełniającej, ze względu na – jak wskazano w uzasadnieniu do projektu – konieczne zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w związku z realizacją inwestycji, to najlepszą drogą uzasadnienia takiej decyzji jest przedłożenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej zarówno dla obszaru inwestycji, jak i jej otoczenia. Dlatego koncepcja powinna obejmować cały obszar objęty ZPI.	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Zgodnie z zaprojektowanymi przepisami gmina będzie miała możliwość nalożenia na inwestorów obowiązku dołączenia do wniosku o uchwalenie ZPI koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla wszystkich lub wybranych inwestycji, razem z projektem ZPI lub zamiast niego. Wobec tego, gdy inwestor nie będzie miał obowiązku przedstawić koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, będzie miał obowiązek dołączyć do wniosku projekt ZPI. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna uzasadnia rozwiązanie funkcjonalno-przestrzenne inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. W przypadku sporządzenia projektu ZPI przez gminę to ona ma władztwo planistyczne m.in. w zakresie określenia granic planu. Zdaniem MRIT, wprowadzenie obowiązku sporządzenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej do każdego projektu ZPI, bez względu na rodzaj inwestycji jest niezasadne. ZPI może dotyczyć różnych inwestycji, np. farm wiatrowych infrastruktury technicznej. W takich przypadkach sporządzenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej nie będzie celowe. Zagrożone w projekcie przepisy pozwalają gminie decydować samodzielnie, dla jakich inwestycji koncepcja będzie niezbędna, co zapewnia elastyczność rozważań.
22	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	art. 1 pkt 9 w zakresie art. 37ebb	W świetle zmian proponowanych w zakresie art. 37eb ust. 2a, doprecyzowania wymaga czy pokrycie kosztów postępowania dotyczy także trybu zmiany obowiązującego planu miejscowego.	Proponuje zmian, obejmująca art. 37eb ust. 2a dopuszcza sporządzenie ZPI w formie zmiany obowiązującego planu miejscowego. W tym kontekście doprecyzowania wymaga kwota finansowego uczestnictwa inwestora w opracowaniu dokumentu.	<b>Uwaga wyjaśniona.</b> Zmiana brzmienia dotychczasowego art. 37eb ust. 2a uprz rozwiązuje wątpliwości interpretacyjne dotyczące omawianego przepisu.

<b>lp</b>	<b>podmiot</b>	<b>uwagi</b>
1	Urząd Marszałkowski Województwa Podlaskiego (ZWRP)	
2	Urząd Marszałkowski Województwa Mazowieckiego (ZWRP)	
3	Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza	
4	Związek Miast Polskich	

**ROZPORZĄDZENIE**  
**MINISTRA FINANSÓW I GOSPODARKI**<sup>1)</sup>

z dnia

**w sprawie określenia wzorów formularzy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**

Na podstawie art. 64b ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.<sup>2)</sup>) zarządza się, co następuje:

§ 1. Określa się wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2025 r. poz. 1703 oraz z 2026 r. poz. 160), stanowiący załącznik nr 1 do rozporządzenia.

§ 2. Określa się wzór formularza oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, stanowiący załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 3. W przypadku wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, złożonych przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 4. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.

**MINISTER FINANSÓW**  
**I GOSPODARKI**

---

<sup>1)</sup> Minister Finansów i Gospodarki kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 lipca 2025 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów i Gospodarki (Dz. U. poz. 997).

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

## WNIOSEK

### o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy

Podstawa prawna: art. 52 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym  
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.)

#### 1. ORGAN

Nazwa: .....

#### 2. RODZAJ WNIOSKU

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego<sup>1)</sup>  o ustalenie warunków zabudowy

#### 3. DANE WNIOSKODAWCY<sup>2)</sup>

Imię i nazwisko lub nazwa: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail<sup>3)</sup>: ..... Nr tel.<sup>3)</sup>: .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>4)</sup>: .....

3.1. Czy wnioskodawca jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym terenu objętego wnioskiem?

tak  nie

#### 4. DANE WNIOSKODAWCY (DO KORESPONDENCJI)<sup>2)</sup>

Wypełnia się, jeżeli adres do korespondencji wnioskodawcy jest inny niż wskazany w pkt 3.

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail<sup>3)</sup>: ..... Nr tel.<sup>3)</sup>: .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>4)</sup>: .....

#### 5. DANE PEŁNOMOCNIKA<sup>2)</sup>

Wypełnia się, jeżeli wnioskodawca ustanowił pełnomocnika lub pełnomocnika do doręczeń.

pełnomocnik  pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko lub nazwa: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

E-mail<sup>3)</sup>: ..... Nr tel.<sup>3)</sup>: .....

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych<sup>4)</sup>: .....

## 6. TEREN OBJĘTY WNIOSKIEM<sup>5)</sup>

Ulica<sup>3)</sup>: ..... Nr domu<sup>3)</sup>: .....  
Miejscowość<sup>3)</sup>: ..... Kod pocztowy<sup>3)</sup>: .....

Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych<sup>6)</sup>: .....

Województwo	Powiat	Gmina	Obręb ewidencyjny	Arkusze mapy <sup>3)</sup>	Numer działki ewidencyjnej
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...

## 7. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

7.1. Nazwa inwestycji: .....

7.2. Sposób wyznaczenia terenu inwestycji wskazanego w punkcie 6:

- Teren inwestycji obejmuje całą działkę ewidencyjną lub działki ewidencyjne.  
 Teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych<sup>7)</sup>.

7.2.1. Powierzchnia terenu inwestycji w metrach kwadratowych, w przypadku gdy teren inwestycji obejmuje część co najmniej jednej działki ewidencyjnej: .....

7.3. W przypadku gdy inwestycja dotyczy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, istniejąca zabudowa: .....

7.4. Obecny sposób zagospodarowania terenu inwestycji<sup>8)</sup>:  
.....

7.5. Projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji<sup>8)</sup>:  
.....

7.6. Parametry dotyczące terenu inwestycji:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
7.6.1. Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
7.6.2. Powierzchnia biologicznie czynna [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
7.6.3. Powierzchnia podlegająca przekształceniu [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	...	...

7.7. Sposób oddziaływania, w przypadku gdy obszar oddziaływania obiektu wykracza poza teren inwestycji:  
.....

7.8. Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko, w szczególności określenie rodzaju przedsięwzięcia w nawiązaniu do przepisów odrębnych, w przypadku gdy inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:  
.....

7.9. Czy inwestycja dotyczy:

- wolnostojącego, nie więcej niż dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.)
- biogazowni rolniczej spełniającej warunki określone w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. z 2026 r. poz. 52)
- strategicznej inwestycji w zakresie sieci dystrybucyjnej, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4a ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199)
- zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o którym mowa w art. 248 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.) (w przypadku zaznaczenia tej opcji należy uzupełnić załącznik E)

- 7.10. Łączna powierzchnia sprzedaży w metrach kwadratowych, w przypadku gdy inwestycja dotyczy obiektu handlowego: .....
- 7.11. Powierzchnia gospodarstwa rolnego w metrach kwadratowych, w przypadku gdy inwestycja jest związana z gospodarstwem rolnym: .....
- 7.12. Dodatkowe informacje dotyczące terenu inwestycji<sup>3)</sup>: .....

## 8. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

### 8.1. Dostęp do drogi publicznej:

- nie dotyczy     bezpośredni     pośredni<sup>9)</sup> (droga wewnętrzna)     pośredni<sup>9)</sup> (służebność)

Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych<sup>6)</sup>: .....

Województwo	Powiat	Gmina	Obręb ewidencyjny	Arkusze mapy <sup>3)</sup>	Numer działki ewidencyjnej
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...

8.1.1. Dodatkowe informacje dotyczące dostępu do drogi publicznej<sup>3)</sup>: .....

### 8.2. Wnioskowana liczba miejsc do parkowania:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca liczba miejsc do parkowania	Projektowana liczba miejsc do parkowania	
			minimalna	maksymalna
8.2.1. garaż	<input type="checkbox"/>	...	...	...
8.2.2. parking	<input type="checkbox"/>	...	...	...
8.2.3. inne	<input type="checkbox"/>	...	...	...

8.2.4. Dodatkowe informacje dotyczące miejsc do parkowania<sup>3)</sup>: .....

## A. ZAŁĄCZNIK – DANE DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Nr egzemplarza<sup>10)</sup>: ....

### A.1. Informacje dotyczące infrastruktury technicznej:

Infrastruktura techniczna	Nie dotyczy	Wyszczególnienie	Istniejące	Projektowane
A.1.1. Dostęp do wody	<input type="checkbox"/>	przyłącze wodociągowe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		studnia do poboru wody pitnej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>11)</sup> : .....		
A.1.2. Odprowadzanie ścieków	<input type="checkbox"/>	przyłącze kanalizacyjne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		indywidualna oczyszczalnia ścieków	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>11)</sup> : .....				
A.1.3. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków innych niż w pkt A.1.2	<input type="checkbox"/>	przyłącze kanalizacyjne po wcześniejszym podczyszczeniu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		bezodpływowy zbiornik na ścieki	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		indywidualna oczyszczalnia ścieków	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		płyta obornikowa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>11)</sup> : .....				
A.1.4. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych	<input type="checkbox"/>	przyłącze kanalizacji deszczowej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		na własny nieutwardzony teren inwestycji	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>11)</sup> : .....				
A.1.5. Dostęp do energii elektrycznej	<input type="checkbox"/>	przyłącze do sieci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		instalacja pozyskująca energię elektryczną ze źródeł odnawialnych	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>11)</sup> : .....		
A.1.6. Dostęp do gazu	<input type="checkbox"/>	przyłącze do sieci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		naziemny zbiornik na gaz płynny	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		podziemny zbiornik na gaz płynny	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>11)</sup> : .....				
A.1.7. Źródło ciepła	<input type="checkbox"/>	przyłącze do sieci ciepłowniczej	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		indywidualne źródło ciepła	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>11)</sup> : .....				
A.1.8. Gospodarka odpadami	<input type="checkbox"/>	zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		inne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>11)</sup> : .....		
A.1.9. Zaopatrzenie w środki łączności	<input type="checkbox"/>	przyłącze do sieci	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje <sup>11)</sup> : .....		

### A.2. Dodatkowe informacje z zakresu infrastruktury technicznej<sup>3)</sup>:

.....

**B. ZAŁĄCZNIK – DANE DOTYCZĄCE BUDYNKU | Nr egzemplarza<sup>10)</sup>: ....**B.1. Nazwa budynku<sup>3)</sup>:  
.....B.2. Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych):  
.....

B.2.1. Liczba lokali mieszkalnych w przypadku budynku mieszkalnego:

istniejąca: ..... projektowana: .....

B.3. Rodzaj prac dotyczących budynku<sup>12)</sup>:

- budowa       odbudowa       rozbudowa       nadbudowa  
 przebudowa       zmiana sposobu użytkowania       inne: .....

B.4. Charakterystyczne parametry budynku:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
B.4.1. Szerokość elewacji frontowej [m]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
B.4.2. Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
B.4.3. Liczba kondygnacji nadziemnych	<input type="checkbox"/>	...	...	...
B.4.4. Suma powierzchni kondygnacji podziemnych [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
B.4.5. Liczba kondygnacji podziemnych	<input type="checkbox"/>	...	...	...
B.4.6. Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
B.4.7. Kąt nachylenia dachu [stopnie]	<input type="checkbox"/>	...	...	...

B.4.8. Rodzaj poddasza, jeśli znajduje się w budynku:

- użytkowe       nieużytkowe       nie dotyczy

B.5. Informacje dotyczące dachu:

Wyszczególnienie	Płaski	Jednospadowy	Dwuspadowy	Czterospadowy	Wielospadowy	Bez zmian	Inny
B.5.1. Rodzaj projektowanego dachu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dodatkowe informacje <sup>3)</sup> : .....							
Wyszczególnienie	Symetryczny	Bez zmian	Inny				
B.5.2. Projektowany układ głównych połączeń dachu	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Dodatkowe informacje <sup>3)</sup> : .....							
Wyszczególnienie	Prostopadły	Równoległy	Bez zmian	Inny			
B.5.3. Projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Dodatkowe informacje <sup>3)</sup> : .....							
Projektowany rodzaj i kolor pokrycia dachowego w przypadku obiektów lub terenu objętych ochroną konserwatorską: .....							

B.6. Odległość budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami od granicy działki budowlanej:

- 4 m i więcej       mniej niż 4 m

B.7. Odległość budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi od granicy działki budowlanej:

- 3 m i więcej       mniej niż 3 m

B.8. Inne parametry budynku niewymienione powyżej, w tym dotyczące uwarunkowań wynikających z funkcjonującej ochrony konserwatorskiej w przypadku obiektów lub terenu nimi objętych oraz dotyczące uwarunkowań wynikających z położenia na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:  
.....B.9. Liczba budynków o takich samych parametrach, w przypadku gdy wniosek obejmuje większą liczbę takich budynków  
.....

## C. ZAŁĄCZNIK – DANE DOTYCZĄCE OBIEKTU BUDOWLANEGO NIEBĘDĄCEGO BUDYNKIEM | Nr egzemplarza<sup>10)</sup>: ....

C.1. Nazwa obiektu budowlanego niebędącego budynkiem<sup>3)</sup>:  
.....

C.2. Rodzaj obiektu niebędącego budynkiem:

budowla                       urządzenie wodne                       inne: .....

C.3. Rodzaj prac dotyczących obiektu<sup>12)</sup>:

budowa                       odbudowa                       rozbudowa                       nadbudowa  
 przebudowa                       zmiana sposobu użytkowania                       inne: .....

C.4. Charakterystyczne parametry obiektu:

Wyszczególnienie	Nie dotyczy	Istniejąca	Projektowana	
			minimalna	maksymalna
C.4.1. Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
C.4.2. Kubatura, objętość, pojemność [m <sup>3</sup> ]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
C.4.3. Długość [m]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
C.4.4. Szerokość [m]	<input type="checkbox"/>	...	...	...
C.4.5. Wysokość [m]	<input type="checkbox"/>	...	...	...

C.4.6. Inne parametry obiektu budowlanego, niezdefiniowane powyżej<sup>3)</sup>:  
.....

C.5. Liczba obiektów budowlanych niebędących budynkami o takich samych parametrach, w przypadku gdy wniosek obejmuje większą liczbę takich obiektów:  
.....

**D. ZAŁĄCZNIK – DANE DOTYCZĄCE SKŁADOWISKA ODPADÓW**  
**Nr egzemplarza<sup>10)</sup>: ....**

- D.1. Docelowa rzędna składowiska odpadów: .....
- D.2. Roczna ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów<sup>13)</sup>:  
.....
- D.3. Całkowita ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów<sup>13)</sup>:  
.....
- D.4. Sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków:  
.....
- D.5. Sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego:  
.....
- D.6. Inne parametry składowiska odpadów, niezdefiniowane powyżej<sup>3)</sup>:  
.....

**E. ZAŁĄCZNIK – DANE DOTYCZĄCE ZAKŁADU O ZWIĘKSZONYM LUB DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ**  
**Nr egzemplarza<sup>10)</sup>: ....**

E.1. Kwalifikacja inwestycji:

- zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
- zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

E.2. Przewidywane rodzaje i ilości substancji niebezpiecznych w zakładzie, decydujących o zaliczeniu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej:

.....

E.3. Przewidywany zasięg potencjalnych skutków poważnych awarii przemysłowych wykracza poza teren inwestycji:

- tak       nie

E.4. Informacje i dane na temat obszaru, skali i prawdopodobieństwa wystąpienia potencjalnych skutków poważnych awarii przemysłowych wykraczających poza teren inwestycji, z uwzględnieniem wartości parametrów granicznych oddziaływania potencjalnych skutków tych awarii w zakresie palności, wybuchowości i toksyczności substancji niebezpiecznych<sup>14)</sup>:

.....

E.5. Dodatkowe informacje:

.....

## 9. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę  Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2024 r. poz. 1513).

## 10. ZAŁĄCZNIKI

Wyszczególnienie –  
załącznik:

A  B  C  D  E

Liczba egzemplarzy  
załącznika:

.....

- Pełnomocnictwo do reprezentowania wnioskodawcy (opłacone zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154, z późn. zm.)) – jeżeli wnioskodawca działa przez pełnomocnika
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
- Mapa zasadnicza lub, w przypadku jej braku, mapa ewidencyjna w postaci:
  - elektronicznej, w obowiązującym państwowym układzie odniesień przestrzennych  papierowej
- Określenie granic terenu objętego wnioskiem, pokazanych na kopii mapy będącej załącznikiem, jeśli teren inwestycji stanowi część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych, wraz z podaniem wymiarów
- Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu wraz z oznaczeniem frontu terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie graficznej
- Kopia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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.)
- Dokumenty potwierdzające zapewnienie dostępu inwestycji do infrastruktury technicznej, w tym w zakresie dostaw energii i w zakresie dostaw wody oraz odbioru ścieków bytowych – jeżeli istniejące uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego
- Obszar wystąpienia potencjalnych skutków poważnych awarii przemysłowych, przedstawiony w czytelnej technice graficznej – jeżeli wychodzą one poza teren inwestycji lub odrębne opracowanie analityczno-ocenne dotyczące możliwości oraz warunków realizacji inwestycji – zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
- Dokumenty wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.) – jeżeli inwestycja znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.
- Oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- Inne (w tym np. licencja mapy, dokumenty, które pozwolą na ocenę spełnienia warunku dostępu do drogi publicznej):

.....  
.....  
.....

## 11. PODPIS WNIOSKODAWCY (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania wniosku w postaci papierowej.

Podpis: ..... Data: .....

Objaśnienia:

- <sup>1)</sup> Cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399).
- <sup>2)</sup> Należy podać w pkt 3 adres zamieszkania bądź siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 4 należy podać adres do korespondencji składającego pismo, a w przypadku wypełnienia pkt 5 – adres zamieszkania bądź siedziby pełnomocnika, na który będzie doręczane pismo. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- <sup>3)</sup> Nieobowiązkowo.
- <sup>4)</sup> Adres skrytki ePUAP lub do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ w świetle przepisów ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- <sup>5)</sup> W przypadku większej liczby działek ewidencyjnych składających się na teren objęty wnioskiem dane kolejnych działek ewidencyjnych dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- <sup>6)</sup> W przypadku formularza w postaci papierowej zamiast identyfikatora działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych można wskazać

jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki ewidencyjnej oraz arkusz mapy, jeżeli występuje. W przypadku formularza w postaci elektronicznej podaje się wyłącznie identyfikator działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

- 7) W przypadku określenia granic terenu objętego wnioskiem jako część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych wymagane jest określenie granic terenu w formie graficznej.
- 8) Zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 9) W przypadku pośredniego dostępu do drogi publicznej należy wskazać wszystkie działki ewidencyjne umożliwiające dostęp wraz z działką ewidencyjną obejmującą drogę publiczną.
- 10) W przypadku większej liczby obiektów dane kolejnych obiektów dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza. Łączną liczbę egzemplarzy poszczególnych załączników należy wskazać w pkt 10.
- 11) W przypadku określania zapotrzebowania należy podać przewidywaną jednostkę i czas, np. m<sup>3</sup>/miesiąc. Podanie dodatkowych informacji jest nieobowiązkowe, z wyjątkiem zaznaczenia pola „inne” (wówczas określenie dodatkowych informacji jest obowiązkowe).
- 12) Możliwość wybrania wielu odpowiedzi.
- 13) W przypadku podawania ilości składowanych odpadów należy określić jednostkę miar.
- 14) Parametry graniczne oddziaływania potencjalnych skutków poważanych awarii przemysłowych w zakresie palności, wybuchowości i toksyczności substancji niebezpiecznych, wykorzystywane do celów planowania i zagospodarowania przestrzennego, powinny być dobrane z uwzględnieniem przewidywanych uwarunkowań występujących w konkretnym przypadku, zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wydanych na podstawie art. 73a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska oraz z zasadami wiedzy technicznej.

## WZÓR

**OŚWIADCZENIE****o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**

**Podstawa prawna:** Art. 63 ust. 1b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

**Dodatkowe informacje:** Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest to tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych.

W przypadku, gdy do złożenia oświadczenia zobowiązanych jest kilka osób, każda z tych osób składa oświadczenie oddzielnie na osobnym formularzu.

**1. DANE WNIOSKODAWCY**

Imię i nazwisko lub nazwa: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

**2. DANE OSOBY UPRAWNIONEJ DO ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA W IMIENIU WNIOSKODAWCY<sup>1)</sup>**

Imię i nazwisko: .....

Kraj: ..... Województwo: .....

Powiat: ..... Gmina: .....

Ulica: ..... Nr domu: ..... Nr lokalu: .....

Miejscowość: ..... Kod pocztowy: .....

**3. DANE NIERUCHOMOŚCI<sup>2)</sup>**

Ulica<sup>3)</sup>: ..... Nr domu<sup>3)</sup>: .....

Miejscowość<sup>3)</sup>: ..... Kod pocztowy<sup>3)</sup>: .....

Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych<sup>4)</sup>: .....

Województwo	Powiat	Gmina	Obręb ewidencyjny	Arkusze mapy <sup>Błąd! Nie zdefiniowano zakładek.</sup>	Numer działki ewidencyjnej
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...
...	...	...	...	...	...

Po zapoznaniu się z art. 63 ust. 1a–1c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oświadczam, że posiadam prawo do dysponowania nieruchomością (nieruchomościami) na cele budowlane określoną (określonymi) w pkt 3 tego oświadczenia.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny (Dz. U. z 2025 r. poz. 383, 1818 i 1872).

**4. PODPIS I DATA PODPISU**

<sup>1</sup> Wypełnia się, jeżeli oświadczenie jest składane w imieniu osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej.

<sup>2</sup> W przypadku większej liczby nieruchomości dane kolejnych działek ewidencyjnych dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

<sup>3</sup> Nieobowiązkowo.

<sup>4</sup> W przypadku formularza w postaci papierowej zamiast identyfikatora działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych można wskazać jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki ewidencyjnej oraz arkusz mapy, jeżeli występuje. W przypadku formularza w postaci elektronicznej podaje się wyłącznie identyfikator działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania oświadczenia w postaci papierowej.

Podpis: ..... Data: .....

## UZASADNIENIE

Projekt rozporządzenia Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie określenia wzorów formularzy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stanowi wykonanie upoważnienia zawartego w art. 64b ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), zwanej dalej „upzp”.

Projekt rozporządzenia zachowuje dotychczasowy wzór wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, stanowiący załącznik nr 1 do rozporządzenia, oraz określa wzór oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, stanowiący załącznik nr 2 do rozporządzenia.

Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest dokumentem wymaganym przy składaniu wniosku o ustalenie warunków zabudowy, dlatego zasadne jest uregulowanie wzorów obu tych dokumentów w jednym akcie wykonawczym.

Projektowany wzór oświadczenia jest maksymalnie uproszczony i zakłada wymóg wskazania minimalnej ilości danych pozwalających na zidentyfikowanie wnioskodawcy i nieruchomości, której dotyczy prawo do dysponowania na cele budowlane. We wzorze oświadczenia zawarto dane wnioskodawcy oraz dane osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu wnioskodawcy, a także dane nieruchomości w formie identyfikatora działki ewidencyjnej, ewentualnie jednostki ewidencyjnej, obrębu ewidencyjnego i nr działki ewidencyjnej. Identyfikator jest oznaczeniem działki występującym w szeregu rejestrów odnoszących się do nieruchomości, który umożliwia jednoznaczny lokalizację nieruchomości w przestrzeni, np. w rządowym serwisie [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl) lub innych serwisach wykorzystujących zintegrowaną usługę WMS serwującą dane wprost z powiatowej ewidencji gruntów i budynków (Krajowa Integracja Ewidencji Gruntów).

Projekt rozporządzenia nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania

krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039, z późn. zm.) i w związku z tym nie podlega procedurze notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projektowane rozporządzenie nie wymaga notyfikacji Komisji Europejskiej w trybie ustawy z 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2026 r. poz. 500).

Projekt rozporządzenia nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677, z późn. zm.) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt rozporządzenia został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministra Rozwoju i Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

<p><b>Nazwa projektu</b> Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki w sprawie określenia wzorów formularzy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane</p> <p><b>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące</b> Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu</b> Tomasz Lewandowski, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p><b>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu</b> Michał Gil, Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii tel. 22 323 41 84, e-mail: <a href="mailto:michal.gil@mrit.gov.pl">michal.gil@mrit.gov.pl</a></p>	<p><b>Data sporządzenia</b> .....2026 r.</p> <p><b>Źródło:</b> Upoważnienie ustawowe - art. 64b ust. 2 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.)</p> <p><b>Nr w wykazie prac legislacyjnych Ministra Finansów i Gospodarki</b> ....</p>
--	---

## OCENA SKUTKÓW REGULACJI

### 1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Konieczność wydania rozporządzenia wynika z upoważnienia ustawowego zawartego w art. 64b ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

W wyniku nowelizacji ustawy dokonanej ustawą z dnia ..... 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. ...), przepis stanowiący upoważnienie ustawowe został rozszerzony o określenie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Potrzeba określenia wzoru tego oświadczenia stanowi konsekwencję zmian merytorycznych wprowadzonych nowelizacją ustawy, zgodnie z którymi do wniosku o ustalenie warunków zabudowy należy dołączyć oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z ww. informacjami, art. 64b ust. 2 ustawy upoważnia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do określenia, w drodze rozporządzenia, wzorów formularzy wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2025 r. poz. 1703, z późn. zm.), mając na względzie łatwość stosowania formularzy oraz zapewnienie przejrzystości danych zamieszczanych w formularzach.

### 2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

W projekcie rozporządzenia zachowuje się dotychczas obowiązujący wzór wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (w postaci załącznika nr 1) oraz określa się wzór oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (w postaci załącznika nr 2).

W związku z tym, że znowelizowana ustawa nakazuje rozumienie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodnie z tym, w jaki sposób zostało ono określone na gruncie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.), wzór oświadczenia o posiadaniu tego prawa określany w przedmiotowym projekcie bazuje na wzorze oświadczenia określonym w załączniku do rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (Dz. U. poz. 1170). Przyjęte rozwiązanie ma na celu zminimalizowanie ewentualnych wątpliwości związanych z jego stosowaniem, bowiem uczestnicy procesu budowlanego zdążyli sobie przyswoić wzór oświadczenia wykorzystywany na potrzeby uzyskania zgody budowlanej i dokonania zgłoszenia budowy, który obowiązuje od 2021 r.

Ponadto, z uwagi na fakt, że oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane składane jest łącznie z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, zasadne jest uregulowanie wzorów obu tych dokumentów w jednym akcie wykonawczym. Połączenie regulacji dotyczących formularza wniosku oraz wzoru oświadczenia w jednym rozporządzeniu zapewnia ich spójność, a także ułatwia ich stosowanie przez adresatów przepisów, gwarantując jednocześnie przejrzystość i kompletność wymaganych danych.

Projektowany wzór oświadczenia jest maksymalnie uproszczony i zakłada wymóg wskazania minimalnej ilości danych pozwalających na zidentyfikowanie wnioskodawcy i nieruchomości, której dotyczy prawo do dysponowania na cele budowlane.

### 3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Nie dotyczy

<b>4. Podmioty, na które oddziałuje projekt</b>			
Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2479	Główny Urząd Statystyczny, styczeń 2025 r.	Uwzględnienie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przy rozpatrywaniu wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.
Wojewodowie	16	Główny Urząd Statystyczny, styczeń 2025 r.	Uwzględnienie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane przy rozpatrywaniu wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.
Wnioskodawcy wydania decyzji o warunkach zabudowy	nieokreślona	-	Umożliwienie wnioskodawcom składania wniosków o ustalenie warunków zabudowy na ustandaryzowanym wzorze formularza wraz z jednoczesnym składaniem oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w uproszczonej, zunifikowanej formie.

#### **5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji**

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677, z późn. zm.) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.), projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany w ramach opiniowania następującym podmiotom:

- 1) Wojewodom;
- 2) Izbie Architektów Rzeczypospolitej Polskiej – Krajowa Rada;
- 3) Prezesowi Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany do konsultacji publicznych m.in. następującym podmiotom:

- 1) Towarzystwo Urbanistów Polskich;
- 2) Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów;
- 3) Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU;
- 4) Stowarzyszenie Urbanistów Polscy;
- 5) Stowarzyszenie Urbanistów Północnej Polski;
- 6) Unia Metropolii Polskich;
- 7) Unia Miasteczek Polskich;
- 8) Związek Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej;
- 9) Związek Miast Polskich;
- 10) Związek Samorządów Polskich;
- 11) Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP;
- 12) Związek Powiatów Polskich;
- 13) Związek Województw Rzeczypospolitej Polskiej;
- 14) Stowarzyszenie Architektów Polskich;
- 15) Instytut Rozwoju Miast i Regionów;

- 16) Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego PAN;
- 17) Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki;
- 18) Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN;
- 19) Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich;
- 20) Polskie Towarzystwo Informatyki Przestrzennej.

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany do opiniowania i konsultacji publicznych na okres 14 dni.

Projekt będzie podlegał również opiniowaniu przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego, gdyż dotyczy spraw związanych z samorządem terytorialnym, o których mowa w ustawie z dnia 6 maja 2005 r. o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz o przedstawicielach Rzeczypospolitej Polskiej w Komitecie Regionów Unii Europejskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 949).

Z uwagi na zakres przedmiotowy projektu, który nie dotyczy praw i interesów oraz zadań związków zawodowych, projekt nie podlega opiniowaniu przez reprezentatywne organizacje związków zawodowych na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych.

Projekt nie dotyczy spraw, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2232, z późn. zm.), dlatego nie podlega opiniowaniu przez Radę Dialogu Społecznego.

## 6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z ..... r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
<b>Dochody ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Wydatki ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
<b>Saldo ogółem</b>													
budżet państwa													
JST													
pozostałe jednostki (oddzielnie)													
Źródła finansowania	Nie dotyczy												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wejście w życie projektowanego rozporządzenia nie spowoduje dodatkowych skutków finansowych dla sektora finansów publicznych, w tym budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego.												

## 7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł,	duże przedsiębiorstwa								
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw								

ceny stałe z ..... r.)	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	Projekt wywiera pozytywny wpływ poprzez zunifikowanie treści oświadczenia dołączanego do wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Dzięki temu nastąpi uproszczenie sporządzania oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.						
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Projekt nie ma wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.							
<b>8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu</b>								
<input type="checkbox"/> nie dotyczy								
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).				<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy				
<input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:				<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:				
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.				<input checked="" type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input type="checkbox"/> nie dotyczy				
Ewentualne skrócenie czasu na załatwienie sprawy jest związane z wprowadzeniem ujednoliconego i maksymalnie uproszczonego wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, co uprości jego sporządzanie przez wnioskodawców i usprawni możliwość weryfikacji przez organy właściwe do rozpatrzenia sprawy administracyjnej.								
<b>9. Wpływ na rynek pracy</b>								
Wejście w życie rozporządzenia nie wpłynie na rynek pracy.								
<b>10. Wpływ na pozostałe obszary</b>								
<input type="checkbox"/> środowisko naturalne <input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny <input type="checkbox"/> sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe			<input type="checkbox"/> demografia <input type="checkbox"/> mienie państwowe <input checked="" type="checkbox"/> inne: planowanie przestrzenne			<input type="checkbox"/> informatyzacja <input type="checkbox"/> zdrowie		
Omówienie wpływu		Wprowadzone rozwiązanie ułatwi stosowanie przepisów wprowadzonych nowelizacją ustawy przez co wpłynie pozytywnie na składanie i rozpatrywanie wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.						
<b>11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego</b>								
Wejście w życie rozporządzenia przewiduje się na 1 stycznia 2027 r.								
<b>12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?</b>								
Ze względu na przedmiot regulacji nie jest planowana ewaluacja efektów projektu.								
<b>13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)</b>								