



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X kadencja

Druk nr 2883
Warszawa, 20 lipca 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

- o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Michała Pyrzyka.

(-) Adam Dziedzic; (-) Andrzej Grzyb; (-) Agnieszka Maria Kłopotek; (-) Radosław Lubczyk; (-) Mirosław Maliszewski; (-) Urszula Nowogórska; (-) Mirosław Adam Orliński; (-) Urszula Paślawska; (-) Krzysztof Paszyk; (-) Michał Pyrzyk; (-) Wiesław Różyński; (-) Jarosław Rzepa; (-) Marek Sawicki; (-) Zbigniew Sosnowski; (-) Magdalena Sroka; (-) Jacek Tomczak; (-) Stanisław Tomczyszyn; (-) Jolanta Zięba-Gzik.

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej



Ustawa
z dnia 2026r.
o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 1

W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13d ust 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–2, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–2, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”;

2) w art. 61 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 1a nie stosuje się do zabudowy zagrodowej realizowanej przez rolnika indywidualnego w rozumieniu art. 6 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego którego prowadzeniu ma służyć projektowana zabudowa przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.”

Art. 2

1. Do planów ogólnych i ustalania w nich stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, w stosunku do których rada gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i nie uchwaliła do tego dnia planu ogólnego, stosuje się przepisy art. 13d ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art.1 w brzmieniu

nadany niniejszą ustawą, z tym że w przypadku gdy w stosunku do danego projektu planu zakończono już procedurę uzgodnień, opiniowania lub konsultacji społecznych, procedurę taką powtarza się wyłącznie w odniesieniu do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

2. Do spraw o wydanie warunków zabudowy dotyczących zabudowy zagrodowej, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje przepisy art. 61 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadany niniejszą ustawą.

Art. 3

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

Obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) określają kluczowe zasady wyznaczania stref planistycznych dopuszczających funkcję mieszkaniową, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w instrumencie planistycznym gminy, jakim jest plan ogólny. Zgodnie z aktualnym brzmieniem przepisu art. 13d zmienianej ustawy, proces ten opiera się na ściśle zdefiniowanych kryteriach:

- 1) zasada pierwszeństwa: Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową lub zagrodową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których obowiązujące plany miejscowe już przewidują taką funkcję, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz terenach z istniejącą już tkanką mieszkaniową;
- 2) wskaźniki chłonności: Przepis wprowadza matematyczne ramy dla bilansowania terenów. Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych dla całej gminy nie może być niższa niż 70% oraz nie może przekraczać 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w danej gminie;
- 3) powiązanie z uwarunkowaniami: Wyznaczanie tych stref musi bezwzględnie uwzględniać uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wymienione w art. 13b ustawy.

Przepis ten miał na celu przede wszystkim przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy mieszkaniowej, ale w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową powoduje, że strefy mogą być tworzone w sposób bardzo ograniczony, a w niektórych przypadkach strefy te nie mogą być tworzone w ogóle, co utrudnia lub wręcz uniemożliwia tworzenie i rozwój gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych, które stosownie zgodnie z art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej są podstawą ustroju rolnego państwa. Przepis ten traktuje bowiem zabudowę zagrodową na równi z mieszkaniową nie uwzględniając specyfiki obszarów wiejskich.

Projektowana nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarta w art. 1 pkt 1 projektu pozwoli na wyznaczanie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową bez konieczności uwzględniania posiadanych już rezerw terenów budowlanych w gminie. Oznacza to, że strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową będą mogły być tworzone na obszarach wiejskich bez ograniczeń powierzchniowych, dając możliwość uwzględnienia potrzeb lokalnych rolników. Należy podkreślić, że obecne procedury wyznaczania stref powodują, że na obszarach wiejskich, na których nie ma obowiązujących miejscowych planów

praktycznie nie możliwe jest wyznaczenie nowych stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową w ramach gospodarstw rolnych (strefy SZ).

Proponowana zmiana polegająca na wykreśleniu obowiązku bilansowania zabudowy mieszkaniowej w ramach stref zabudowy zagrodowej ma na celu uproszczenie i uelastycznienie zasady planowania przestrzennego na terenach wiejskich. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową charakteryzują się specyficzną strukturą funkcjonalną, w której funkcja mieszkaniowa pozostaje ściśle powiązana z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. W praktyce obowiązek bilansowania zabudowy mieszkaniowej w takich strefach prowadzi do nadmiernych ograniczeń planistycznych, utrudniając racjonalne kształtowanie zabudowy oraz rozwój siedlisk i gospodarstw rolnych.

Wskazania wymaga, że praktyka pokazuje, że znaczna część gmin może wyznaczać tereny zabudowy mieszkaniowej jedynie na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), gdyż suma chłonności terenów zabudowanych przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Rozporoszony charakter zabudowy obszarów wiejskich powoduje, że nie wyznacza się na ich terenach OUZ (wymagane m.in. 5 budynków mieszkalnych), co powoduje faktyczny brak nowych stref pod zabudowę mieszkaniową powiązaną z gospodarstwem rolnym. Utrzymanie obowiązku bilansowania w odniesieniu do terenów o dominującej funkcji zagrodowej nie znajduje wystarczającego uzasadnienia funkcjonalnego ani przestrzennego. Mechanizm bilansowania, projektowany przede wszystkim dla terenów rozwoju zwartej zabudowy mieszkaniowej, nie odpowiada specyfice obszarów wiejskich i może prowadzić do nieproporcjonalnego ograniczania możliwości inwestycyjnych właścicieli nieruchomości rolnych.

Proponowana zmiana przyczyni się do zwiększenia elastyczności sporządzania planów ogólnych i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ograniczenia zbędnych obciążeń administracyjnych oraz usprawnienia procesów planistycznych. Jednocześnie nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny, gdyż kształtowanie zabudowy w dalszym ciągu będzie odbywało się z uwzględnieniem pozostałych wymogów wynikających z przepisów prawa, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych. Zmiana umożliwi także lepsze dostosowanie polityki przestrzennej gmin do lokalnych uwarunkowań i potrzeb mieszkańców terenów wiejskich, wspierając rozwój funkcji mieszkaniowej związanej z gospodarstwami rolnymi bez konieczności stosowania mechanizmów bilansujących właściwych dla terenów wiejskich i podmiejskich.

Należy wskazać, że gospodarstwo rodzinne stanowi podstawę ustroju rolnego Rzeczypospolitej Polskiej (art. 23 Konstytucji RP). Możliwość lokalizacji zabudowy

zagrodowej pozostaje jednym z podstawowych instrumentów prowadzenia i rozwoju gospodarstwa rolnego. Ograniczenia wynikające z mechanizmu bilansowania zabudowy mieszkaniowej nie powinny prowadzić do uniemożliwienia rozwoju gospodarstw rodzinnych wyłącznie z przyczyn statystycznych odnoszących się do bilansu mieszkaniowego całej gminy. Zabudowa zagrodowa nie stanowi odrębnego rynku mieszkaniowego ani formy rozwoju osadnictwa, lecz pozostaje funkcjonalnie związana z prowadzeniem działalności rolniczej. Jej lokalizacja wynika z potrzeb gospodarstwa rolnego, a nie z zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe.

Dodatkowo projektowana regulacja zakłada w art. 1 pkt 2 projektu umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej, czyli zabudowy powiązanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym, również poza obszarami uzupełnienia zabudowy, pod warunkiem spełnienia ustawowych przesłanek dotyczących statutu rolnika, ładu przestrzennego, dostępu do drogi publicznej, uzbrojenia terenu oraz kontynuacji funkcji i parametrów zabudowy wynikających z analizy urbanistycznej. Pozwoli to zachować kontrolę nad procesami inwestycyjnymi oraz ograniczyć ryzyko powstawania chaotycznej zabudowy, przy jednoczesnym zapewnieniu organom administracji możliwości indywidualnej oceny konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. W obecnym stanie prawnym możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy została istotnie ograniczona do terenów położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczanych w planie ogólnym gminy.

Zabudowa zagrodowa od wielu lat korzysta w polskim prawie planistycznym ze szczególnego traktowania wynikającego z jej ścisłego związku z prowadzeniem działalności rolniczej. Projektowana zmiana stanowi kontynuację tej zasady i dostosowuje nowe regulacje dotyczące planów ogólnych do utrwalonych rozwiązań funkcjonujących wcześniej przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Z uwagi na korzystny wpływ projektowych przepisów na obszary wiejskie proponuję się w art.2 ustawy, aby:

1) do planów ogólnych i ustalania w nich stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, w stosunku do których rada gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i nie uważyła do tego dnia planu ogólnego, stosuje się przepisy art. 13d ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art.1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z tym że w przypadku gdy w stosunku do danego projektu planu zakończono już procedurę uzgodnień, opiniowania lub konsultacji społecznych, procedurę taką powtarza się wyłącznie w odniesieniu do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

2) do spraw o wydanie warunków zabudowy dotyczących zabudowy zagrodowej wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje przepisy art. 61 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Projekt nie wymaga wydania aktów wykonawczych.

Projekt nie wpływa negatywnie na budżet państwa ani na budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty prawem Unii Europejskiej..

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR) projektu ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Michał Pyrzyk

I. Część wstępna

[1] Zwięźły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

Zidentyfikowany problem dotyczy ograniczeń prawnych w tworzeniu stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym traktują bowiem zabudowę zagrodową na równi z mieszkaniową nie uwzględniając specyfiki obszarów wiejskich. W przypadkach wielu gmin strefy te nie mogą być tworzone w ogóle. Taka sytuacja utrudnia lub wręcz uniemożliwia tworzenie i rozwój gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych, które stosownie zgodnie z art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej są podstawą ustroju rolnego państwa. Zidentyfikowany problem wynika głównie z niedostosowania obowiązujących zasad bilansowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową do specyfiki zabudowy zagrodowej i funkcjonowania gospodarstw rolnych. Obecne przepisy wymagają uwzględniania chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

W gminach, w których suma chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przekracza 130% określonego zapotrzebowania, możliwość wyznaczania nowych stref mieszkaniowych zostaje zasadniczo ograniczona do terenów już zabudowanych albo obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozwiązanie to jest szczególnie niekorzystne dla obszarów wiejskich, na których zabudowa ma często charakter rozproszony, a wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest możliwe z powodu niespełnienia kryteriów dotyczących koncentracji istniejących budynków.

W konsekwencji rolnicy mogą zostać pozbawieni możliwości lokalizowania zabudowy zagrodowej niezbędnej do prowadzenia lub rozwoju gospodarstwa rolnego, mimo że zabudowa taka nie służy tworzeniu odrębnego rynku mieszkaniowego, lecz pozostaje funkcjonalnie związana z działalnością rolniczą.

Projekt przewiduje:

1. wyłączenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową z obowiązku bilansowania chłonności terenów pod nową zabudowę mieszkaniową;
2. pozostawienie mechanizmu bilansowania w odniesieniu do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3. umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej realizowanej przez rolnika także poza obszarem uzupełnienia zabudowy, jeżeli powierzchnia gospodarstwa rolnego, któremu ma służyć projektowana zabudowa, przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie;
4. zachowanie pozostałych przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności wymagań dotyczących dostępu do drogi publicznej, uzbrojenia terenu, zgodności z przepisami odrębnymi oraz ochrony ładu przestrzennego.

Proponowane rozwiązania mają dostosować system planowania przestrzennego do rzeczywistych potrzeb gospodarstw rolnych oraz specyfiki osadnictwa na terenach wiejskich. Przepisy art. 13d ustawy miały na celu przede wszystkim przeciwdziałanie

niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy mieszkaniowej, ale w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową powodują, że strefy mogą być tworzone w sposób bardzo ograniczony, a w niektórych przypadkach te nie mogą być tworzone w ogóle. Brak zmiany przepisów utrudni lub wręcz uniemożliwi w niektórych gminach tworzenie i rozwój gospodarstw rolnych, w tym gospodarstw rodzinnych, które zgodnie z art. 23 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej są podstawą ustroju rolnego państwa.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

➔ ~~Tak~~

➤ Nie

Rozwiązania zaproponowane w projekcie mogą zostać wprowadzone jedynie w drodze zmiany ustawy, gdyż dotyczą one kwestii uregulowanej przepisami ustawy.

II. Wymogi określone w art. 34 ust. 2 pkt 3–5 regulaminu Sejmu

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Podstawowym skutkiem prawnym projektowanej ustawy będzie wyłączenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową z mechanizmu bilansowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, określonego w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Gminy uzyskają możliwość wyznaczania w planach ogólnych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową niezależnie od tego, czy istniejąca chłonność terenów mieszkaniowych osiągnęła albo przekroczyła 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Oznacza to zwiększenie zakresu samodzielności planistycznej gmin w odniesieniu do terenów rolnych i wiejskich.

Projektowana regulacja nie wprowadza automatycznego prawa do zabudowy każdej nieruchomości rolnej. Wyznaczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową będzie nadal elementem polityki przestrzennej gminy i będzie musiało uwzględniać pozostałe przepisy ustawy, zasady ochrony ładu przestrzennego, ochrony środowiska, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz przepisy szczególne.

Zmiana art. 61 ust. 4 ustawy spowoduje, że w przypadku zabudowy zagrodowej realizowanej przez rolnika, którego gospodarstwo przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie, nie będą stosowane przesłanki określone w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 1a. Umożliwi to wydawanie decyzji o warunkach zabudowy również wówczas, gdy nieruchomość znajduje się poza obszarem uzupełnienia zabudowy albo gdy nie jest możliwe spełnienie wymogu kontynuacji istniejącej zabudowy na zasadach właściwych dla zwykłej zabudowy mieszkaniowej.

Pozostałe ustawowe warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy pozostaną wiążące. Organ administracji będzie zatem nadal zobowiązany do zbadania między innymi dostępu nieruchomości do drogi publicznej, wystarczającego uzbrojenia terenu, zgodności inwestycji z przepisami odrębnymi oraz ewentualnej potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych.

Projektowane rozwiązania ograniczą ryzyko sytuacji, w których rozwój gospodarstwa rolnego zostaje uniemożliwiony wyłącznie z powodu przekroczenia statystycznego wskaźnika zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w skali całej gminy.

Regulacja będzie również stanowiła rozwinięcie konstytucyjnej zasady, zgodnie z którą podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne. Ułatwienie realizacji zabudowy niezbędnej dla prowadzenia działalności rolniczej będzie sprzyjało wykonywaniu tej zasady, przy zachowaniu kompetencji planistycznych gmin i instrumentów ochrony ładu przestrzennego.

W wyniku wprowadzenia projektowanych zmian rolnicy odzyskają swobodę w budowaniu siedlisk, ale i infrastruktury na własnych gruntach. Obecny limit 130% sprawia, że jeśli gmina wyczerpie wskaźnik chłonności na domy jednorodzinne, rolnik w strefie otwartej nie może wybudować nawet nowego gospodarstwa.

Wyłączenie zabudowy zagrodowej z obecnych rygorystycznych i czysto matematycznych zasad oznaczać też będzie znacznie prostsze obliczenia w algorytmie chłonności gmin. W efekcie ułatwi to i przyspieszy tworzenie planów ogólnych.

Wprowadzenie projektowanych zmian zmniejszy również liczbę protestów i uwag składanych przez rolników podczas konsultacji społecznych.

Z uwagi na korzystny wpływ projektowych przepisów na obszary wiejskie proponuję się w art. 2 ustawy przepisy przejściowe zgodnie a którymi:

1) do planów ogólnych i ustalania w nich stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, w stosunku do których rada gminy podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i nie uważyła do tego dnia planu ogólnego, stosuje się przepisy art. 13d ust. 2 i 3 ustawy zmienianej w art.1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z tym że w przypadku gdy w stosunku do danego projektu planu zakończono już procedurę uzgodnień, opiniowania lub konsultacji społecznych, procedurę taką powtarza się wyłącznie w odniesieniu do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową;

2) do spraw o wydanie warunków zabudowy dotyczących do zabudowy zagrodowej, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje przepisy art. 61 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Przepisy te pozwolą w razie już rozpoczętej procedury uchwalania planu ogólnego zwłaszcza gdy plan przeszedł już konsultacje lub uzgodnienia czy konsultacje społeczne, aby gmina nie musiała przeprowadzać ponownie pełnej procedury i w pełnym zakresie, a dokończyła procedurę powtarzając wyłącznie etap uzgodnień dla strefy zagrodowej.

Jednocześnie przepisy wprost wskazują, że do postępowań w sprawie wydania decyzji WZ wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowelizacji stosuje się przepisy nowe (łagodniejsze). Dzięki temu rolnik, który wcześniej otrzymałby odmowę z powodu wyczerpania limitu chłonności w gminie, automatycznie zyska prawo do uzyskania decyzji.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Projektowane rozwiązania będą oddziaływały przede wszystkim na rolników, członków ich rodzin oraz mieszkańców obszarów wiejskich.

Pozytywnym skutkiem społecznym będzie zwiększenie możliwości tworzenia, modernizacji i rozwoju siedlisk związanych z gospodarstwami rolnymi. Rolnicy uzyskają większą możliwość lokalizowania budynków mieszkalnych, gospodarczych i innych obiektów wchodzących w skład zabudowy zagrodowej na terenach funkcjonalnie związanych z prowadzoną działalnością rolniczą.

Regulacja może ułatwić sukcesję w gospodarstwach rolnych. Brak możliwości wybudowania domu lub utworzenia nowego siedliska stanowi obecnie jedną z barier utrudniających przejmowanie gospodarstw przez młodsze pokolenie. Zwiększenie możliwości realizacji zabudowy zagrodowej może zachęcać następców rolników do pozostawania na obszarach wiejskich i kontynuowania działalności rolniczej.

Projekt może również ograniczyć proces wyludniania się terenów wiejskich, szczególnie miejscowości położonych poza bezpośrednim otoczeniem dużych miast. Umożliwienie rozwoju gospodarstw oraz budowy obiektów niezbędnych do ich funkcjonowania będzie sprzyjać utrzymaniu aktywności społecznej i zawodowej mieszkańców wsi.

Proponowana regulacja zwiększy poczucie stabilności prawnej właścicieli gospodarstw rolnych. Ograniczy przypadki, w których możliwość rozwoju gospodarstwa zależy od

bilansu zabudowy mieszkaniowej całej gminy, pozostającego bez bezpośredniego związku z potrzebami konkretnego gospodarstwa.

Projekt może także zmniejszyć napięcia społeczne związane z uchwalaniem planów ogólnych. W szczególności ograniczy liczbę sytuacji, w których właściciele gruntów rolnych są pozbawiani możliwości realizacji zabudowy zagrodowej z powodu braku możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Jednocześnie regulacja nie powinna prowadzić do niekontrolowanego rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, ponieważ jej zakres ograniczono do zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Zamierzenia inwestycyjne będą nadal podlegały ocenie organów gminy oraz wymaganiom wynikającym z przepisów odrębnych.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Projektowana ustawa będzie miała pozytywny wpływ na funkcjonowanie i rozwój gospodarstw rolnych.

Umożliwienie realizacji zabudowy zagrodowej na terenach odpowiadających potrzebom gospodarstwa może ułatwić budowę i rozbudowę budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych, magazynowych oraz obiektów służących przechowywaniu produktów rolnych, maszyn i środków produkcji. Może to przyczynić się do zwiększenia efektywności organizacyjnej gospodarstw oraz poprawy warunków prowadzenia działalności rolniczej.

Regulacja może pobudzić lokalną aktywność inwestycyjną. Realizacja nowych obiektów będzie generowała zapotrzebowanie na usługi budowlane, projektowe, geodezyjne, transportowe i instalacyjne, świadczone często przez małe i średnie przedsiębiorstwa działające na obszarach wiejskich.

Pozytywnym skutkiem gospodarczym będzie ograniczenie kosztów wynikających z konieczności poszukiwania przez rolników alternatywnych lokalizacji dla budynków związanych z gospodarstwem. Możliwość sytuowania zabudowy w racjonalnym powiązaniu z gruntami rolnymi i istniejącą infrastrukturą gospodarstwa może zmniejszyć koszty transportu, obsługi produkcji rolnej oraz doprowadzania niezbędnej infrastruktury.

[6] Jakie są przewidywane skutki finansowe projektowanych rozwiązań, w szczególności wpływ na sektor finansów publicznych, w tym na budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego?

Projekt ustawy nie powoduje negatywnych skutków finansowych budżetu państwa oraz budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Możliwe jest przejściowe zwiększenie liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej. Wnioski te będą rozpatrywane przez istniejące organy administracji w ramach wykonywanych przez nie zadań i nie powinny wymagać zapewnienia dodatkowego finansowania z budżetu państwa.

Projekt może pośrednio oddziaływać pozytywnie na dochody własne gmin w związku z realizacją nowych inwestycji, wzrostem wartości użytkowej nieruchomości oraz rozwojem lokalnej działalności gospodarczej. Skutki te będą miały charakter rozłożony w czasie i nie jest możliwe ich precyzyjne oszacowanie na etapie przygotowywania projektu.

[7] Wykaz źródeł finansowania, jeśli projekt ustawy pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

Projekt nie pociąga za sobą obciążenie budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

➤ **Nie**

~~Tak, ponieważ:~~

- ~~określa plan przyznania lub zmiany pomocy państwa (art. 108 ust. 3 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej);~~
- ~~zawiera przepisy techniczne (dyrektywa (UE) 1535/2015);~~
- ~~dotyczy dziedziny podlegającej kompetencji Europejskiego Banku Centralnego (art. 127 ust. 4 tiret drugie TfUE);~~
- ~~ma zastosowanie do usług świadczonych przez usługodawców (dyrektywa 2006/123/WE);~~
- ~~dotyczy innych niż wymienione wyżej dziedzin objętych procedurą notyfikacyjną.~~

III. Wymogi określone w art. 34 ust. 2a i 2b regulaminu Sejmu

[9] Czy projekt ustawy zawiera przepisy określające zasady podejmowania, wykonywania lub zakończenia działalności gospodarczej (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

- Nie
- ~~Tak~~

Projekt ustawy nie zawiera przepisów określających zasady podejmowania, wykonywania ani zakończenia działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo przedsiębiorców. Nie reguluje w szczególności zasad rejestracji przedsiębiorców, uzyskiwania zezwoleń lub koncesji, wykonywania określonego rodzaju działalności, jej zawieszania ani wykreślenia z właściwych rejestrów.

[10] Czy wdrożenie projektowanych przepisów spowoduje obciążenia administracyjne mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców (art. 34 ust. 2a regulaminu Sejmu)?

- Nie
- ~~Tak~~

[11] Czy projekt ustawy zawiera przepisy regulacyjne lub określa wymogi dotyczące świadczenia usług transgranicznych w rozumieniu ustawy z dnia 22 grudnia 2015 r. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (art. 34 ust. 2b regulaminu Sejmu)?

- Nie
- ~~Tak~~

Warszawa, 28 lipca 2026 r.

BEOS-WPEiM-1853/26

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SP-III.020.228.9.2026

Data wpływu 28.07.2026

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Michał Pyrzyk)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2026 r. poz. 573, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt ustawy przewiduje nowelizację ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ (dalej: ustawa). Proponowane zmiany zakładają:

- 1) wyłączenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową z obowiązku bilansowania chłonności terenów pod nową zabudowę mieszkaniową (zmiana art. 13d ust. 2 i 3 ustawy);
- 2) umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej realizowanej przez rolnika także poza obszarem uzupełnienia zabudowy, jeżeli powierzchnia gospodarstwa rolnego, któremu ma służyć projektowana zabudowa, przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie (zmiana art. 61 ust. 4 ustawy).

Projekt ustawy zawiera przepis przejściowy.

Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

¹ Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy
Prawo Unii Europejskiej nie reguluje kwestii objętych projektem ustawy.

3. Analiza przepisów projektu ustawy pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Przepisy projektu ustawy pozostają poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

4. Konkluzja

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

Autor:

Bartosz Pawłowski
ekspert ds. legislacji
w Biurze Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik

/podpisano elektronicznie/

Warszawa, 28 lipca 2026 r.

BEOS-WPEiM-1854/26

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SP-III-020.228.10.2026

Data wpływu 28.07.2026

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie stwierdzenia, czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Michał Pyrzyk) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu

Projekt ustawy przewiduje nowelizację ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ (dalej: ustawa). Proponowane zmiany zakładają: 1) wyłączenie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową z obowiązku bilansowania chłonności terenów pod nową zabudowę mieszkaniową (zmiana art. 13d ust. 2 i 3 ustawy); 2) umożliwienie wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy zagrodowej realizowanej przez rolnika także poza obszarem uzupełnienia zabudowy, jeżeli powierzchnia gospodarstwa rolnego, któremu ma służyć projektowana zabudowa, przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie (zmiana art. 61 ust. 4 ustawy). Projekt ustawy nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej** w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Autor:

Bartosz Pawłowski
ekspert ds. legislacji
w Biurze Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:
Wicedyrektor Biura Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik
/podpisano elektronicznie/

¹ Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.