



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
oraz niektórych innych ustaw.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Piotra Uścińskiego.

(-) Anna Baluch; (-) Ryszard Bartosik; (-) Zbigniew Chmielowiec; (-) Anna Ewa Cicholska; (-) Janusz Cieszyński; (-) Michał Cieślak; (-) Elżbieta Duda; (-) Robert Gontarz; (-) Marcin Gwóźdź; (-) Marcin Horała; (-) Paweł Jabłoński; (-) Marek Jakubiak; (-) Fryderyk Sylwester Kapinos; (-) Łukasz Kmita; (-) Maria Koc; (-) Wiesław Krajewski; (-) Andrzej Kryj; (-) Krzysztof Kubów; (-) Anna Kwiecień; (-) Krzysztof Lipiec; (-) Marzena Anna Machałek; (-) Grzegorz Macko; (-) Mateusz Morawiecki; (-) Monika Pawłowska; (-) Grzegorz Puda; (-) Paweł Rychlik; (-) Łukasz Schreiber; (-) Olga Ewa Semeniuk-Patkowska; (-) Sławomir Skwarek; (-) Mirosława Stachowiak-Różecka; (-) Krzysztof Szczucki; (-) Szymon Szynkowski vel Sęk; (-) Agnieszka Ścigaj; (-) Ryszard Terlecki; (-) Włodzimierz Tomaszewski; (-) Sylwester Tułajew; (-) Piotr Uściński; (-) Wojciech Michał Zubowski; (-) Ireneusz Zyska.

USTAWA

z dnia 2026 r.

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

Art. 1. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 61:

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

„1a) budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez inwestora będącego osobą fizyczną, jeżeli budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych tego inwestora;”

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 1a nie stosuje się do zabudowy zagrodowej realizowanej przez osobę fizyczną, która osobiście prowadzi gospodarstwo rolne w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 1 oraz posiada kwalifikacje rolnicze w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz. U. z 2026 r. poz. 941), jeżeli powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową wynosi co najmniej 3 ha lub przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.”;

2) w art. 63 w ust. 5 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie:

„W przypadku decyzji wydanej dla zabudowy, o której mowa w art. 61 ust. 4, może ona zostać przeniesiona wyłącznie na rzecz osoby fizycznej spełniającej warunki określone w tym przepisie, jeżeli zabudowa ta będzie wchodziła w skład gospodarstwa rolnego tej osoby.”.

¹ 1) Niniejszą ustawą zmienia się także ustawę 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, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz ustawę z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 781).

Art. 2. 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, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) w art. 59 wprowadza się następujące zmiany:

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

„2b. Do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych na wniosek złożony od dnia 1 września 2026 r. i przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r.;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1.

2c. Do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych na wniosek złożony w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, nie stosuje się przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy zmienianej w art. 1.”;

2) uchyla się ust. 3 i 4.

Art. 3. W ustawie z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 781) w art. 1 w pkt 21 w lit. b ust. 1c otrzymuje brzmienie:

„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. W przypadku gdy wniosek dotyczy inwestycji, o której mowa w art. 61 ust. 1a pkt 1a, oświadczenie zawiera także stwierdzenie, że budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego będzie prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy.”.

Art. 4. Do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych na wniosek złożony od dnia 1 września 2026 r. i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie art. 2, stosuje się przepisy art. 59 ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 5. Do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych na wniosek złożony przed dniem 1 stycznia 2027 r., stosuje się przepis art. 61 ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 6. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 1 lit. a, art. 3 i art. 5, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.;
- 2) art. 2 i art. 4, które wchodzi w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia.

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel wydania ustawy

Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ma na celu ograniczenie ryzyka powstania luki inwestycyjnej związanej z wdrażaniem reformy planowania przestrzennego, a także ułatwienie realizacji inwestycji mieszkaniowych na własne potrzeby oraz inwestycji w ramach zabudowy zagrodowej. Projekt koncentruje się na sytuacji osób fizycznych, w tym rolników prowadzących osobiście gospodarstwa rolne, które w większym stopniu niż inwestorzy profesjonalni są uzależnione od możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Reforma planowania przestrzennego zakładała zastąpienie dotychczasowych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planami ogólnymi gmin oraz powiązanie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami planu ogólnego. Proces sporządzania planów ogólnych przebiega jednak nierównomiernie, a większość gmin nie uchwaliła planów w terminie. W lipcu 2026 r. Rada Ministrów przyjęła zmianę Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności zakładającą obniżenie wskaźnika dotyczącego gmin, które do końca sierpnia 2026 r. mają uchwalić plany ogólne, do 30%. Okoliczność ta potwierdza skalę trudności organizacyjnych i czasowych związanych z równoczesnym wdrażaniem reformy przez wszystkie gminy.

Celem projektu jest zatem zachowanie ciągłości procesów inwestycyjnych tam, gdzie brak planu ogólnego albo brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mogłby prowadzić do faktycznego wstrzymania nowych zamierzeń inwestycyjnych. Jednocześnie projekt przewiduje rozwiązania szczególne dla budowy domu jednorodzinnego na własne potrzeby mieszkaniowe oraz dla zabudowy zagrodowej, przy zachowaniu pozostałych wymagań wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

2. Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana

Zgodnie z obowiązującym modelem wydanie decyzji o warunkach zabudowy wymaga co do zasady spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednym z tych warunków jest położenie terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ustawa przewiduje od tego wymogu określone wyjątki, jednak nie obejmują one obecnie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez osobę fizyczną wyłącznie w celu zaspokojenia jej własnych potrzeb mieszkaniowych oraz zabudowy zagrodowej.

W odniesieniu do zabudowy zagrodowej obowiązujące rozwiązanie uprzywilejowuje gospodarstwa, których powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Kryterium to prowadzi do istotnego zróżnicowania sytuacji rolników zależnie od lokalnej struktury agrarnej. W gminach o wysokiej średniej powierzchni gospodarstwa rolnego

możliwość skorzystania z wyjątku może być w praktyce niedostępna dla wielu gospodarstw rodzinnych o powierzchni kilku hektarów.

Jednocześnie przepisy przejściowe reformy planowania przestrzennego wiążą możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla nowych wniosków z etapem wdrożenia planu ogólnego. W gminach, które nie uchwałyły planu ogólnego, oraz w gminach, w których plan ogólny został uchwalony, lecz nie został jeszcze uzupełniony odpowiednim pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, może dojść do ograniczenia możliwości realizacji nowych inwestycji. Inwestorzy profesjonalni mogą w określonych przypadkach korzystać z instrumentu zintegrowanego planu inwestycyjnego, natomiast dla inwestorów indywidualnych instrument ten jest z reguły organizacyjnie i ekonomicznie niedostępny.

Projektodawcy dostrzegają także potrzebę ochrony funkcji rolnej zabudowy zagrodowej. Z tego względu projekt nie ogranicza się do poszerzenia wyjątku dotyczącego wydawania decyzji o warunkach zabudowy, ale przewiduje również ograniczenie możliwości przeniesienia takiej decyzji na podmiot, który nie spełnia warunków dotyczących osobistego prowadzenia gospodarstwa rolnego i kwalifikacji rolniczych.

3. Istota projektowanych rozwiązań

- 1) W art. 1 pkt 1 lit. a projekt rozszerza katalog wyjątków od obowiązku położenia inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy. Wyjątkiem zostanie objęta budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez inwestora będącego osobą fizyczną, jeżeli budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych tego inwestora. Rozwiązanie ma umożliwić realizację indywidualnych potrzeb mieszkaniowych także w sytuacji, gdy dany teren nie został objęty obszarem uzupełnienia zabudowy. Pozostałe przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy pozostają bez zmian.
- 2) W art. 1 pkt 1 lit. b projekt zmienia zasady odnoszące się do zabudowy zagrodowej. Z wyjątku od wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 1a będzie mogła skorzystać osoba fizyczna, która osobiście prowadzi gospodarstwo rolne i posiada kwalifikacje rolnicze, jeżeli powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z zabudową wynosi co najmniej 3 ha albo przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Wprowadzenie alternatywnego progu 3 ha ogranicza przypadkowe różnice wynikające wyłącznie z odmiennej struktury agrarnej poszczególnych gmin, a jednocześnie zachowuje powiązanie preferencji z rzeczywistym prowadzeniem działalności rolniczej. Rozwiązanie pozostaje zgodne z konstytucyjną zasadą, zgodnie z którą podstawą ustroju rolnego państwa jest gospodarstwo rodzinne.
- 3) W art. 1 pkt 2 projekt dostosowuje zasady przenoszenia decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej zabudowy zagrodowej. Decyzja będzie mogła zostać przeniesiona wyłącznie na osobę fizyczną spełniającą warunki określone w art. 61 ust. 4, jeżeli zabudowa będzie wchodziła w skład jej gospodarstwa rolnego. Celem przepisu jest przeciwdziałanie

obchodzeniu wymogów przewidzianych dla zabudowy zagrodowej przez uzyskanie decyzji przez podmiot uprawniony, a następnie jej przeniesienie na inny podmiot.

- 4) Art. 2 projektu wprowadza szczególne przepisy przejściowe dotyczące postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Do spraw wszczętych na wniosek złożony od dnia 1 września 2026 r. do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy będą stosowane wskazane przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24 września 2023 r., a nie będzie stosowany warunek położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy ani katalog wyjątków od tego warunku. Ponadto przez okres 2 lat od dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy do nowych spraw o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie stosowany warunek położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Rozwiązanie ma stworzyć okres dostosowawczy pozwalający gminom na uzupełnienie systemu planistycznego miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- 5) Art. 3 projektu dostosowuje treść oświadczenia składanego wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego na własne potrzeby mieszkaniowe oświadczenie będzie zawierało dodatkowo stwierdzenie, że inwestycja będzie realizowana właśnie w takim celu. Przepis służy identyfikacji przesłanki, od której projekt uzależnia zastosowanie szczególnego wyjątku.
- 6) Art. 4 i art. 5 zawierają przepisy intertemporalne. Art. 4 przewiduje zastosowanie nowych regulacji przejściowych również do spraw wszczętych na wniosek złożony od dnia 1 września 2026 r. i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie art. 2 ustawy zmieniającej. Art. 5 przesądza, że do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych na wniosek złożony przed dniem 1 stycznia 2027 r., stosuje się przepis art. 61 ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym. Rozwiązanie wyłącza zastosowanie tego wyjątku do spraw wszczętych na podstawie wniosków złożonych przed tą datą.
- 7) Art. 6 różnicuje terminy wejścia w życie ustawy. Zasadą jest wejście w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia. Przepisy dotyczące szczególnego wyjątku dla domu jednorodzinnego na własne potrzeby, odpowiadającego mu oświadczenia oraz przepisu przejściowego z art. 5 mają wejść w życie z dniem 1 stycznia 2027 r. Przepisy dotyczące przejściowych zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy mają wejść w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia, co jest uzasadnione potrzebą możliwie szybkiego usunięcia ryzyka przerwania ciągłości postępowań inwestycyjnych.

4. Przewidywane skutki prawne, w tym różnica między dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym

Podstawowym skutkiem prawnym projektu będzie rozszerzenie możliwości uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy w trzech wyraźnie określonych obszarach. Po pierwsze, osoba fizyczna budująca dom jednorodzinny na własne potrzeby mieszkaniowe nie będzie musiała

spełniać warunku położenia inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy. Po drugie, w odniesieniu do zabudowy zagrodowej wyjątek od wymogu kontynuacji zabudowy i położenia na obszarze uzupełnienia zabudowy zostanie powiązany z osobistym prowadzeniem gospodarstwa, kwalifikacjami rolniczymi oraz alternatywnym kryterium powierzchni co najmniej 3 ha albo przekroczenia średniej powierzchni gospodarstwa w gminie. Po trzecie, zostanie ustanowiony czasowy mechanizm pozwalający na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy przed wejściem w życie planu ogólnego oraz przez dwa lata po jego wejściu w życie bez stosowania warunku położenia inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Projekt nie znosi pozostałych ustawowych przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy ani wymagań wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dostępu do drogi publicznej, uzbrojenia terenu, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony środowiska oraz innych ograniczeń lokalizacyjnych. Projekt nie zastępuje również miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nie ustanawia automatycznego prawa zabudowy.

W odniesieniu do zabudowy zagrodowej skutkiem prawnym będzie także ograniczenie zbywalności decyzji o warunkach zabudowy, tak aby uprawnienie wynikające z preferencyjnych zasad pozostawało związane z osobą spełniającą materialne przesłanki przewidziane w projektowanym art. 61 ust. 4.

5. Przewidywane skutki społeczne

Projekt powinien zwiększyć dostępność indywidualnego budownictwa mieszkaniowego dla osób fizycznych posiadających nieruchomości położone poza obszarami objętymi MPZP oraz obszarami uzupełnienia zabudowy, o ile spełnione są pozostałe przesłanki uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do obszarów wiejskich projekt może ułatwić rozwój gospodarstw rodzinnych oraz dostosowywanie ich zabudowy do potrzeb produkcyjnych i mieszkaniowych. Alternatywny próg 3 ha ma zmniejszyć zróżnicowanie sytuacji rolników w zależności od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Rozszerzenie możliwości lokalizacji inwestycji poza obszarami uzupełnienia zabudowy może jednocześnie zwiększać presję na rozpraszanie zabudowy. Ryzyko to jest ograniczane przez zachowanie pozostałych przesłanek wydawania decyzji o warunkach zabudowy, czasowy charakter części rozwiązań przejściowych oraz zawężenie niektórych preferencji do wskazanych kategorii inwestorów i inwestycji.

6. Przewidywane skutki gospodarcze

Projekt może oddziaływać pozytywnie na sektor budowlany, lokalne rynki usług projektowych i wykonawczych oraz rynek materiałów budowlanych poprzez umożliwienie realizacji inwestycji, które w przeciwnym razie mogłyby zostać odłożone do czasu uchwalenia planu ogólnego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Korzyść ta dotyczy przede wszystkim inwestycji indywidualnych i rolniczych.

Wprowadzenie dwuletniego okresu przejściowego po wejściu w życie planu ogólnego może zwiększyć przewidywalność procesów inwestycyjnych i ograniczyć ryzyko nagłego wstrzymania inwestycji w gminach, które nie zdążą w krótkim czasie uchwalić odpowiednich planów miejscowych. Projekt nie ustanawia nowych wymogów dla przedsiębiorców ani nowych danin publicznych.

7. Przewidywane skutki finansowe i źródła finansowania

Projekt nie przewiduje ustanowienia nowych świadczeń, dotacji, ulg podatkowych ani wydatków inwestycyjnych finansowanych z budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Nie wymaga zatem wskazania odrębnego źródła finansowania.

Możliwym skutkiem pośrednim będzie zwiększenie liczby postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy prowadzonych przez organy gmin, w szczególności w okresie przejściowym. Czynności te mieszczą się jednak w zakresie już wykonywanych ustawowych zadań organów administracji publicznej. Projekt nie przewiduje tworzenia nowych organów, stanowisk ani systemów teleinformatycznych. Z tego względu nie zakłada się bezpośredniego zwiększenia wydatków budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego wskutek wejścia w życie ustawy.

8. Założenia projektów podstawowych aktów wykonawczych

Projekt ustawy nie zawiera nowych upoważnień do wydania aktów wykonawczych ani nie zmienia zakresu istniejących delegacji ustawowych w sposób wymagający wydania nowych podstawowych aktów wykonawczych. W związku z tym nie zachodzi potrzeba przedstawiania założeń projektów takich aktów.

9. Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Projektowana regulacja dotyczy krajowych zasad planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz warunków wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Projekt nie stanowi wykonania prawa Unii Europejskiej i nie transponuje dyrektyw Unii Europejskiej. Jego przedmiot pozostaje jednak w otoczeniu regulacyjnym, w którym przy realizacji konkretnych inwestycji mogą mieć zastosowanie przepisy prawa Unii Europejskiej, w szczególności dotyczące ochrony środowiska. Projekt nie wyłącza ani nie ogranicza stosowania tych przepisów. W ocenie projektodawców projekt jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

10. Informacja o zasięgniętych opiniach

Projekt ustawy nie był poddawany procedurze konsultacji społecznych. Jednakże zaznaczyć trzeba, że rozwiązania w nim zawarte są przygotowane w oparciu o liczne wnioski samorządowców, rolników oraz obywateli będących potencjalnymi inwestorami indywidualnymi.

DEKLAROWANE SKUTKI REGULACJI (DSR) projektu ustawy

Informacja o projekcie

a) Tytuł projektu:

Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

b) Przedstawiciel wnioskodawcy:

Piotr Uściński

I. Część wstępna

[1] Zwięzły opis zidentyfikowanego problemu i proponowanych rozwiązań.

Problemem, który ma rozwiązać projekt, jest ryzyko istotnego ograniczenia możliwości realizacji nowych inwestycji w okresie przejściowym reformy planowania przestrzennego, w szczególności w gminach, w których nie wszedł jeszcze w życie plan ogólny albo po jego wejściu w życie nie zapewniono odpowiedniego pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Problem dotyczy szczególnie inwestorów indywidualnych oraz osób prowadzących gospodarstwa rolne, które w praktyce w większym stopniu korzystają z decyzji o warunkach zabudowy niż z instrumentów planistycznych wymagających inicjatywy i współpracy inwestora z gminą.

Projekt przewiduje: (1) możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego budowanego przez osobę fizyczną na własne potrzeby mieszkaniowe bez wymogu położenia inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy; (2) modyfikację wyjątku dotyczącego zabudowy zagrodowej przez wprowadzenie alternatywnego kryterium powierzchni gospodarstwa rolnego co najmniej 3 ha albo przekroczenia średniej powierzchni gospodarstwa w danej gminie, przy jednoczesnym wymogu osobistego prowadzenia gospodarstwa i posiadania kwalifikacji rolniczych; (3) ograniczenie możliwości przenoszenia decyzji dotyczących takiej zabudowy; (4) przejściowe umożliwienie prowadzenia postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na zasadach wskazanych w projekcie przed wejściem w życie planu ogólnego oraz przez 2 lata po jego wejściu w życie; (5) dostosowanie treści oświadczenia składanego przy inwestycji mieszkaniowej na własne potrzeby.

Brak zmiany stanu obecnego może prowadzić do odsuwania w czasie części indywidualnych inwestycji mieszkaniowych i rolniczych do momentu wejścia w życie planu ogólnego lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Może również pogłębiać zróżnicowanie sytuacji gospodarstw rolnych wynikające z odmiennej średniej powierzchni gospodarstwa w poszczególnych gminach.

Skala problemu ma charakter ogólnokrajowy i pozostaje związana z nierównomiernym tempem wdrażania planów ogólnych. Według publicznego zestawienia z 1 września 2026 r. opublikowane plany ogólne posiadało 873 samorządów, tj. około 1/3 wszystkich gmin.

[2] Czy były rozważane rozwiązania alternatywne?

- Tak
- Nie

Rozważanym rozwiązaniem było pozostawienie obowiązujących mechanizmów bez dodatkowej interwencji ustawowej, tj. oparcie nowych inwestycji na planach ogólnych, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz - w odpowiednich przypadkach - zintegrowanych planach inwestycyjnych. Rozwiązanie to uznano za niewystarczające w okresie przejściowym, ponieważ nie usuwa ryzyka przerwania ciągłości inwestycyjnej w gminach bez planu ogólnego lub bez odpowiedniego pokrycia planami miejscowymi, a ZPI jest instrumentem w praktyce znacznie mniej dostępnym organizacyjnie i ekonomicznie dla inwestora indywidualnego. Z tego względu wybrano interwencję ustawową o charakterze częściowo czasowym i częściowo adresowanym do ściśle określonych kategorii inwestycji.

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

[3] Jakie są przewidywane skutki prawne projektowanych rozwiązań?

Projekt zmienia ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz dwie ustawy nowelizujące tę ustawę.

Po pierwsze, w art. 61 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostanie dodany wyjątek dotyczący budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez osobę fizyczną na własne potrzeby mieszkaniowe. W takim przypadku nie będzie stosowany warunek położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Pozostałe ustawowe przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy pozostaną bez zmian.

Po drugie, zmienione zostaną zasady dotyczące zabudowy zagrodowej. Z wyjątku od art. 61 ust. 1 pkt 1 i 1a będzie mogła skorzystać osoba fizyczna osobiście prowadząca gospodarstwo rolne i posiadająca kwalifikacje rolnicze, jeżeli powierzchnia gospodarstwa związanego z zabudową wynosi co najmniej 3 ha albo przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Decyzja dotycząca takiej zabudowy będzie mogła zostać przeniesiona wyłącznie na osobę spełniającą warunki ustawowe, jeżeli zabudowa będzie wchodziła w skład jej gospodarstwa rolnego.

Po trzecie, do spraw o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wszczętych na wniosek złożony od 1 września 2026 r. przed wejściem w życie planu ogólnego w danej gminie będą stosowane wskazane w projekcie przepisy w brzmieniu obowiązującym przed 24 września 2023 r., bez stosowania art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a. Ponadto przez 2 lata od wejścia w życie planu ogólnego do nowych spraw nie będzie stosowany warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1a. Art. 4 przewiduje zastosowanie nowych regulacji przejściowych również do spraw wszczętych na wniosek złożony od dnia 1 września 2026 r. i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie art. 2 ustawy zmieniającej. Art. 5 przesądza, że do spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych na wniosek złożony przed dniem 1 stycznia 2027 r., stosuje się przepis art. 61 ust. 1a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym. Rozwiązanie wyłącza zastosowanie tego wyjątku do spraw wszczętych na podstawie wniosków złożonych przed tą datą.

Po czwarte, od 1 stycznia 2027 r. oświadczenie związane z wnioskiem dotyczącym budowy domu na własne potrzeby będzie obejmowało potwierdzenie celu mieszkaniowego inwestycji.

Ustawa ma wejść w życie co do zasady po 14 dniach od ogłoszenia, przy czym art. 2 i art. 4 - z dniem następującym po dniu ogłoszenia, a art. 1 pkt 1 lit. a, art. 3 i art. 5 - 1 stycznia 2027 r. Projekt nie przewiduje nowych upoważnień do wydania aktów wykonawczych i nie stanowi wykonania prawa Unii Europejskiej.

[4] Jakie są przewidywane skutki społeczne projektowanych rozwiązań?

Projekt powinien ułatwić realizację indywidualnych potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych oraz inwestycji związanych z funkcjonowaniem gospodarstw rolnych w okresie przejściowym reformy planistycznej. Może ograniczyć przypadki, w których realizacja inwestycji jest odkładana wyłącznie z powodu braku planu ogólnego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Alternatywny próg 3 ha w odniesieniu do zabudowy zagrodowej może zmniejszyć zróżnicowanie sytuacji rolników wynikające ze struktury agrarnej poszczególnych gmin.

Jednocześnie szersza możliwość lokalizacji inwestycji poza obszarami uzupełnienia zabudowy może zwiększać ryzyko rozpraszania zabudowy. Ryzyko to jest ograniczane przez zachowanie pozostałych ustawowych przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy, czasowy charakter części rozwiązań oraz ograniczenie preferencji do wskazanych kategorii inwestorów i inwestycji.

[5] Jakie są przewidywane skutki gospodarcze projektowanych rozwiązań?

Projekt może wywrzeć dodatni wpływ na lokalne rynki budowlane, usługi projektowe i wykonawcze oraz rynek materiałów budowlanych, ponieważ umożliwi realizację części inwestycji, które bez zmiany przepisów mogłyby zostać przesunięte w czasie. Może także zwiększyć przewidywalność procesu inwestycyjnego. Projekt nie ustanawia nowych danin ani obowiązków regulacyjnych dotyczących działalności gospodarczej i nie przewiduje nowych obciążeń administracyjnych mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców.

[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 nie ustanawia nowych świadczeń, dotacji, ulg podatkowych, transferów ani wydatków inwestycyjnych finansowanych z budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Nie przewiduje tworzenia nowych organów, etatów ani systemów teleinformatycznych. Z tego względu nie zakłada się bezpośredniego zwiększenia wydatków sektora finansów publicznych.

Możliwym skutkiem pośrednim jest zwiększenie liczby postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy prowadzonych przez organy gmin, zwłaszcza w okresie przejściowym. Są to jednak czynności należące już do ustawowych zadań tych organów. Na podstawie materiałów projektowych nie jest możliwe wiarygodne ilościowe oszacowanie wzrostu liczby postępowań ani odpowiadającego mu nakładu pracy. Ocena skutków finansowych ma zatem charakter jakościowy i wynika z analizy zakresu projektowanych zmian oraz braku nowych kategorii wydatków publicznych.

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

Nie dotyczy. Projekt nie przewiduje bezpośredniego obciążenia budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego wymagającego ustanowienia odrębnego źródła finansowania. Ewentualna większa liczba postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie obsługiwana w ramach istniejących kompetencji i struktur organizacyjnych gmin.

[8] Czy projekt ustawy podlega procedurze notyfikacyjnej?

- Tak
- Nie

Projekt nie zawiera regulacji, które w ocenie projektodawców wymagałyby przeprowadzenia procedury notyfikacyjnej.

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)?

- Tak
- Nie

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

- Tak
- Nie

[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)?

- Tak
- Nie

Warszawa, 18 września 2026 r.

BEOS-WPEiM-2241/26

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SPS-III.020.287.9.2026

Data wpływu 21.09.2026

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu
ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
oraz niektórych innych ustaw
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Piotr Uściński)**

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 zmierza do znowelizowania ustaw:

- z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ („u.p.z.p.”);
- z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw²;
- z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw³.

Projektowany art. 61 ust. 1a pkt 1a u.p.z.p. ma wyłączyć wymóg położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy w przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez osobę fizyczną w celu zaspokojenia jej własnych potrzeb mieszkaniowych. Projektowany art. 61 ust. 4 u.p.z.p. ma umożliwić korzystanie przez zabudowę zagrodową z wyjątku od wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 1a u.p.z.p., jeżeli inwestorem jest osoba fizyczna osobiście prowadząca gospodarstwo rolne, posiadająca kwalifikacje rolnicze, a powierzchnia gospodarstwa związanego z zabudową wynosi co najmniej 3 ha lub przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej

¹ Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.

² Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.

³ Dz. U. z 2026 r. poz. 781.

gminie. Jednocześnie przeniesienie decyzji dotyczącej takiej zabudowy byłoby możliwe tylko na osobę spełniającą te same warunki.

Artykuł 2 projektu modyfikuje rozwiązania przejściowe określone w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W odniesieniu do wniosków złożonych od 1 września 2026 r. do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy mają być stosowane wskazane przepisy w brzmieniu sprzed reformy z 2023 r., bez wymogu położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ponadto przez dwa lata od wejścia w życie planu ogólnego wymóg ten miałby nie znajdować zastosowania do nowych postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Projekt przewiduje ponadto uchylenie art. 59 ust. 3 i 4 ustawy nowelizującej z 2023 r., znosząc w szczególności dotychczasowe ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy związane z wejściem w życie planu ogólnego.

Art. 3 projektu dostosowuje treść oświadczenia składanego przez wnioskodawcę, zaś art. 4 i art. 5 regulują kwestie intertemporalne.

Proponowana ustawa ma wejść w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem przepisów, dla których art. 6 projektu przewiduje inne terminy wejścia w życie.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy

Prawo Unii nie ustanawia kompleksowego, zharmonizowanego systemu planowania przestrzennego ani wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Państwa członkowskie zachowują zatem zasadniczą kompetencję do ukształtowania tych instytucji. Korzystając z tej kompetencji, muszą jednak przestrzegać mających zastosowanie norm prawa UE, w szczególności prawa ochrony środowiska. Z uwagi na treść projektu należy w szczególności uwzględnić następujące akty prawa UE:

- dyrektywę 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko⁴, która nakłada obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny dla „planów i programów”, tj. aktów przygotowywanych lub przyjmowanych przez organ, wymaganych przez przepisy prawa i wyznaczających ramy dla przyszłego zezwolenia na inwestycję (art. 2 lit. a w zw. z art. 3 ust. 2);

- dyrektywę 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory⁵, której art. 6 ust. 3 ustanawia obowiązek odpowiedniej oceny każdego planu lub przedsięwzięcia mogącego w istotny sposób oddziaływać na obszar Natura 2000;

- dyrektywę 2011/92/UE w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko⁶, która wymaga

⁴ Dz. Urz. UE L 197 z 21.7.2001, s. 30.

⁵ Dz. Urz. UE L 206 z 22.7.1992, s. 7.

⁶ Dz. Urz. UE L 026 z 28.1.2012, s. 1.

przeprowadzenia oceny przed udzieleniem zezwolenia na inwestycję dla określonych przedsięwzięć (art. 2 ust. 1).

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

Projektowany art. 61 ust. 1a pkt 1a u.p.z.p. wyłącza jedynie warunek położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy i nie ingeruje w przepisy regulujące ocenę oddziaływania przedsięwzięć na środowisko ani odpowiednią ocenę oddziaływania na obszary Natura 2000. Nie wprowadza zatem zwolnienia jakiegokolwiek kategorii przedsięwzięć z obowiązków wynikających z dyrektyw 2011/92/UE i 92/43/EWG.

Art. 2 projektu nie zmienia obowiązków dotyczących strategicznej oceny planów i programów ani ich modyfikacji, lecz jedynie zasady wydawania indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy. Projekt nie wyłącza też obowiązku przeprowadzenia odpowiedniej oceny każdego planu lub przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000. Projekt nie narusza więc w tym zakresie obowiązków wynikających z przeanalizowanych dyrektyw.

4. Konkluzja

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

Autor:

Marek Jaśkowski

ekspert ds. legislacji

w Biurze Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:

Wicedyrektor Biura Ekspertyz

i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik

/podpisano elektronicznie/

Warszawa, 18 września 2026 r.

BEOS-WPEiM-2242/26

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU

L.dz. SP5-III.020.287.10.2026

Data wpływu2.1.09.2026.....

Pan

Włodzimierz Czarzasty

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

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

Projekt ustawy zmierza do znowelizowania ustaw:

- z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ („u.p.z.p.”);
- z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw²;
- z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw³.

Projektowany art. 61 ust. 1a pkt 1a u.p.z.p. ma wyłączyć wymóg położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy w przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego przez osobę fizyczną w celu zaspokojenia jej własnych potrzeb mieszkaniowych. Projektowany art. 61 ust. 4 u.p.z.p. ma umożliwić korzystanie przez zabudowę zagrodową z wyjątku od wymogów określonych w art. 61 ust. 1 pkt 1 i 1a u.p.z.p., jeżeli inwestorem jest osoba fizyczna osobiście prowadząca gospodarstwo rolne, posiadająca kwalifikacje rolnicze, a powierzchnia gospodarstwa związanego z zabudową wynosi co najmniej 3 ha lub przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Jednocześnie przeniesienie decyzji dotyczącej takiej zabudowy byłoby możliwe tylko na osobę spełniającą te same warunki.

Artykuł 2 projektu modyfikuje rozwiązania przejściowe określone w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. W odniesieniu

¹ Dz. U. z 2026 r. poz. 538, ze zm.

² Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.

³ Dz. U. z 2026 r. poz. 781.

do wniosków złożonych od 1 września 2026 r. do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy mają być stosowane wskazane przepisy w brzmieniu sprzed reformy z 2023 r., bez wymogu położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ponadto przez dwa lata od wejścia w życie planu ogólnego wymóg ten miałby nie znajdować zastosowania do nowych postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Projekt przewiduje ponadto uchylenie art. 59 ust. 3 i 4 ustawy nowelizującej z 2023 r., znosząc w szczególności dotychczasowe ograniczenie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy związane z wejściem w życie planu ogólnego.

Art. 3 projektu dostosowuje treść oświadczenia składanego przez wnioskodawcę, zaś art. 4 i art. 5 regulują kwestie intertemporalne.

Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa UE.

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej** w rozumieniu art. 95a regulaminu Sejmu.

Autor:

Marek Jaśkowski
ekspert ds. legislacji
w Biurze Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Akceptował:
Wicedyrektor
Biura Ekspertyz
i Oceny Skutków Regulacji

Ziemowit Cieślik
/podpisano elektronicznie/



KRAJOWA RADA IZB ROLNICZYCH

Adres do korespondencji:

Parzniew, ul. Przyszłości 5, 05-804 Pruszków tel. 881 939 421

e-mail: sekretariat@krir.pl

www.krir.pl

KRIR/JM/ 1053 /2026

Warszawa, 28.09.2026 r.

Pan

Dariusz Salamończyk

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo Pana Ministra z dnia 14 września 2026 r., znak: SPS-III.020.287.7.2026, przy którym przekazano do konsultacji publicznych poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przekazuję następujące uwagi samorządu rolniczego.

Samorząd rolniczy wielokrotnie zwracał uwagę do Ministrów odnośnie zagrożeń dla prowadzenia gospodarstw rolnych, które niosą za sobą plany ogólne sporządzane przez gminy.

Odnosząc się do zaproponowanych przepisów ustawy odnośnie rozszerzenia katalogu wyjątków od obowiązku położenia inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy, samorząd rolniczy uważa, że przepis umożliwi przeprowadzanie inwestycji budowlanych, które miały być ograniczone planami ogólnymi i będzie zwiększać ryzyko rozpraszania zabudowy.

W sprawie zmiany zasad odnoszących się do zabudowy zagrodowej i wprowadzenia sztywnego progu 3 ha uważamy, że przepis nadal ograniczy możliwość rozwoju części gospodarstw rodzinnych, szczególnie w gminach województw, w których występuje znaczne rozdrobnienie agrarne. Zgodnie z uzasadnieniem projektu celem alternatywnego kryterium jest ograniczenie różnic wynikających wyłącznie z odmiennej struktury agrarnej poszczególnych gmin – stały próg powierzchniowy w części przypadków nie rozwiąże problemu. Zdaniem samorządu rolniczego przy ocenie możliwości realizacji zabudowy zagrodowej istotne znaczenie powinno mieć przede wszystkim prowadzenie gospodarstwa rolnego i posiadanie odpowiednich kwalifikacji rolniczych, a nie sama wielkość gospodarstwa. Wnosimy zatem o odstąpienie od określania minimalnej powierzchni gospodarstwa, przy jednoczesnym zachowaniu wymogu faktycznego prowadzenia działalności rolniczej. Pozostałe wymogi przewidziane w projekcie, tj. osobiste prowadzenie gospodarstwa, kwalifikacje rolnicze oraz ograniczenie możliwości przenoszenia decyzji, są zdaniem samorządu rolniczego wystarczające na potwierdzenie prowadzenia gospodarstwa.

W projekcie zastosowano pojęcie „osobiście prowadzi gospodarstwo rolne”, nie określono jednak definicji tego wyrażenia. Brak jednoznacznego kryterium uznania może

WYDZIAŁ OBSŁUGI PREZYDIUM SEJMU
L. dz. PS-III.020.287.7.2026
Data wpływu 29.09.2026

prować do dowolności interpretacyjnej przepisów przez poszczególne gminy i organy prowadzące postępowania w sprawie decyzji o warunkach zabudowy. W celu ujednolicenia interpretacji można byłoby zastosować numer ewidencyjny gospodarstwa rolnego (numer identyfikacyjny nadany w ramach krajowego systemu ewidencji producentów, ewidencji gospodarstw rolnych oraz ewidencji wniosków o przyznanie płatności), który umożliwi organowi jednolitą weryfikację statusu wnioskodawcy.

Przepisy dotyczące zabudowy zagrodowej powinny w sposób jednoznaczny obejmować nie tylko budynek mieszkalny, ale również obiekty niezbędne do prowadzenia produkcji rolnej, w szczególności budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe i garażowe oraz inne obiekty związane z funkcjonowaniem gospodarstwa. Uzasadnienie projektu wskazuje na potrzebę dostosowywania zabudowy gospodarstw rodzinnych zarówno do potrzeb mieszkaniowych, jak i produkcyjnych, co powinno znaleźć wyrażne odzwierciedlenie w treści przepisu, tak aby uniknąć w praktyce rozbieżnych interpretacji organów gmin.

Projekt przewiduje, że przez 2 lata od dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w nowych sprawach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie stosowany warunek położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Jak wynika z Deklarowanych Skutków Regulacji, plany ogólne opublikowało dotychczas ok. 1/3 gmin, a tempo ich wdrażania jest nierównomierne; tym samym uzupełnienie systemu planistycznego miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w wielu gminach zajmie znacznie więcej czasu niż dwa lata. Zasadne jest zatem wydłużenie tego okresu do co najmniej 3 lat.

Zmiana przepisów nie powinna powodować pogorszenia sytuacji osób, które przed dniem wejścia w życie ustawy rozpoczęły postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Rozwiązania przejściowe powinny gwarantować stabilność sytuacji prawnej m.in. rolników planujących rozwój gospodarstw. Nie jest jasne, czy ograniczenie możliwości przenoszenia decyzji będzie dotyczyć także decyzji wydanych przed wejściem w życie ustawy oraz wniosków już złożonych. Wnosimy o jednoznaczne uregulowanie tej kwestii w sposób chroniący prawa nabyte i interesy stron postępowań w toku.

Przepisy projektu ustawy ograniczają możliwość przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej zabudowy zagrodowej wyłącznie na osobę fizyczną spełniającą kryteria. Zdaniem samorządu rolniczego przepisy powinny w sposób jednoznaczny uwzględniać możliwość przekazania decyzji następcy w ramach sukcesji rodzinnej, także wtedy, gdy następca w chwili przeniesienia nie spełnia jeszcze w pełni wszystkich wymogów (np. nie posiada jeszcze kwalifikacji rolniczych lub nie prowadzi jeszcze osobiście gospodarstwa).

Ograniczenia dotyczące przenoszenia decyzji nie powinny utrudniać naturalnej wymiany pokoleniowej w gospodarstwach rolnych, która powinna być wspierana, a nie ograniczana.

Zabudowa na terenach wiejskich nie może ograniczać rolnika w rozwoju gospodarstwa i zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych i produkcyjnych. Zabudowa mieszkaniowa na terenach wiejskich powinna być ograniczona do terenów nie kolidujących z prowadzeniem produkcji rolnej.

Samorząd rolniczy uważa, że powinno się rozdzielić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną od zabudowy zagrodowej. Zabudowa zagrodowa powinna być uwzględniona w planie ogólnym bez limitów, zgodnie z wnioskiem rolnika. Strefy zabudowy zagrodowej powinny być wyznaczone w taki sposób, aby nie blokować rozwoju i rozbudowy gospodarstw. W obecnie uchwalanych, czy już uchwalonych planach ogólnych, strefy zabudowy zagrodowej wyznaczane są często tylko po obrysie istniejących zabudowań gospodarstw.

Ponadto należy zapewnić udział samorządu rolniczego w procesie opiniowania sporządzania planów ogólnych.

Przedstawiając powyższe,

Pozostaję z poważaniem

PREZES
KRAJOWEJ RADY IZB ROLNICZYCH

WIKTOR SZMULEWICZ