

Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Michał Jaros, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Łukasz Marciniak, zastępca dyrektora Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii tel. 22 323 41 97, e-mail: lukasz.marciniak@mrit.gov.pl	Data sporządzenia 2025-06-27 Źródło: Inne Nr w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów UDER61
--	---

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) wprowadziła do systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego szereg zmian, w tym m.in. szczególną formę planu miejscowego – zintegrowany plan inwestycyjny (dalej jako „ZPI”). W trakcie sporządzania ZPI gmina negocjuje z inwestorem treść umowy urbanistycznej, w której strony zobowiązują się do wykonania czynności m.in. z zakresu realizacji inwestycji uzupełniającej. Aby zapewnić pełną transparentność tego procesu, istotne jest umożliwienie gminie określenia, w drodze aktu prawa miejscowego, ogólnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych.

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

Zmiana w art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym polega na dodaniu przepisów umożliwiających radzie gminy ustalenie w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w procedurze sporządzania ZPI. Ma to na celu umożliwienie wprowadzenia jasnych i przewidywalnych dla obu stron regulacji dotyczących zakresu zobowiązań między gminą a inwestorem. Przyjęcie ogólnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych znane byłoby już na samym początku negocjacji, tak żeby inwestorzy nie byli zaskakiwani na późniejszym etapie. Ustalenie jasnych zasad dotyczących umów urbanistycznych skróci czas trwania negocjacji między gminą a inwestorem.

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	GUS, styczeń 2025	Wprowadzenie możliwości uchwalenia uchwały rady gminy w sprawie wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zapewni pełną transparentność w trakcie negocjacji nad treścią tych umów między stronami.
Inwestorzy	Nieemożliwa do oszacowania		Wprowadzenie nowego narzędzia – uchwały rady gminy w sprawie wytycznych dotyczących umów urbanistycznych, która określi już na samym początku negocjacji jasne zasady określania postanowień umów urbanistycznych.

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

Projekt został przekazany do opiniowania Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Projekt ustawy zostanie skierowany do rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów z pominięciem etapu konsultacji publicznych. Projekt ustawy nie był przedmiotem prekonsultacji.

Projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677).

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)
Dochody ogółem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wydatki ogółem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo ogółem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
budżet państwa		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
JST		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
pozostałe jednostki (oddzielnie)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Źródła finansowania													
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Wejście w życie ustawy nie spowoduje skutków w postaci zmniejszenia dochodów i zwiększenia wydatków budżetu państwa i pozostałych jednostek sektora finansów publicznych.											
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 tym osoby starsze i niepełnosprawne	-	-	-	-	-	-	-					
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projekt ustawy pozytywnie oddziałuje na przedsiębiorców, w tym na sektor mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, jak również obywateli poprzez usprawnienia procesu przygotowania i realizacji inwestycji. Projekt ustawy nie będzie miał bezpośredniego wpływu na osoby starsze i niepełnosprawne.											
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw												
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze i niepełnosprawne												
Niemierzalne													
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Projekt ustawy nie ma wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.											
8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu													
☐ nie dotyczy													
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).													
☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy													

☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☒ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:		☒ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektroniczności.		☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy	
Komentarz: Wejście w życie ustawy nie wprowadzi nowych obciążeń regulacyjnych, wprowadzenie przez gminę zasad określania postanowień umów urbanistycznych zawieranej w procedurze sporządzania ZPI usprawni procedurę.			
9. Wpływ na rynek pracy			
Wejście w życie ustawy nie wpłynie na rynek pracy.			
10. Wpływ na pozostałe obszary			
☐ środowisko naturalne ☐ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe		☐ demografia ☐ mienie państwowe ☒ inne: planowanie przestrzenne	
		☐ informatyzacja ☐ zdrowie	
Omówienie wpływu		Zmiana będzie miała pozytywny wpływ na procedowanie projektów ZPI, zwiększy transparentność procedury i skróci czas jej realizacji.	
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego			
Wejście w życie ustawy przewiduje się po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.			
12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?			
Ze względu na przedmiot regulacji nie jest przewidziana ewaluacja efektów projektu.			
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)			
–			