

UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadziła do systemu planowania przestrzennego szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zintegrowany plan inwestycyjny (dalej jako „ZPI”). Niniejszy projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma na celu zwiększyć transparentność procedury ZPI i skrócić czas jej realizacji. 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 ustalenia, w drodze aktu prawa miejscowego, ogólnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych. Ustalenie jasnych zasad dotyczących umów urbanistycznych skróci czas trwania negocjacji między gminą a inwestorem.

II. Szczegółowy opis wprowadzanych regulacji

W art. 1 projektu ustawy zawarto zmiany dotyczące art. 37ed ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i polega na dodaniu ustępów 12-14 dotyczących możliwości ustalenia przez radę gminy w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, zasad określania postanowień umów urbanistycznych. W szczególności mogą to być zasady określania zakresu zobowiązań inwestora. Wskazać należy, że są to zarówno postanowienia wskazane w art. 37ed ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i pozostałe postanowienia regulowane przez Kodeks Cywilny, np. sposób zabezpieczenia. Uchwała ta będzie dotyczyła wszystkich umów urbanistycznych zawieranych przez gminę. Uchwała będzie mogła ustalać różne regulacje dla różnych rodzajów inwestycji głównej, w szczególności w podziale na ich rodzaj lub parametry. Trzeba przy tym zauważyć, że rada gminy będzie mogła wprowadzić inne zasady różnicowania regulacji, np. w zależności od przeznaczenia, powierzchni inwestycji, charakterystycznych parametrów takich jak intensywność, powierzchnia użytkowa (sprzedaży, produkcji, magazynowa) lub liczba mieszkań w przypadku inwestycji mieszkaniowych.

Proponuje się, aby ustawa weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, jednak do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie ustawy, powinno stosować się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

III. Pozostałe informacje

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) 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 (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 468). 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 poprzez usprawnienie procesu przygotowania i realizacji inwestycji.