

U S T A W A

z dnia

**o zmianie ustawy z 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 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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), 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,
- 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:

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

¹⁾ 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 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

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. 13i w ust. 3 w pkt 5 w lit. a tiret dwunaste otrzymuje brzmienie:

„– Spółki Celowej 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,”;

5) w art. 15 w ust. 3 po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:

„7a) obszary zabudowy śródmiejskiej,”;

6) w art. 17 w pkt 6 w lit. b w tiret szesnastym wyraz „Towarzyszących” zastępuje się wyrazem „Towarzyszącej”;

7) w art. 20:

a) w ust. 3 w pkt 1:

– w lit. b:

– w tiret pierwszym skreśla się wyrazy „a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej - nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,”,

– uchyla się tiret trzecie,

– dodaje się lit. c w brzmieniu:

„c) obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze określonym w planie ogólnym,”;

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W planie miejscowym, w przypadku:

- 1) terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren;
 - 2) terenu komunikacji – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;
 - 3) 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;
 - 4) terenu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy objęty formą ochrony, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęty w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli wynika to z potrzeby ochrony tego zabytku;
 - 5) 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.”;
- 8) 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.”;
- 9) 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, projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego może polegać na zmianie obowiązującego planu miejscowego.”,
 - c) w ust. 4 we wprowadzeniu do wyliczenia wyrazy „3 dni roboczych” zastępuje się wyrazami „14 dni”;
- 10) po art. 37eb dodaje się art. 37eba w brzmieniu:
- „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. Umowa, o której mowa w zdaniu pierwszym, może w szczególności określać termin i sposób wpłacania i rozliczania zaliczek na poczet czynności podejmowanych w postępowaniu.”;
- 11) w art. 37ec:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zgoda może zostać wycofana do czasu zawarcia umowy urbanistycznej. Wycofanie zgody przez radę gminy kończy postępowanie w przedmiocie wniosku inwestora.”,
 - b) dodaje się ust. 7 i 8 w brzmieniu:

„7. 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 1688), stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2024 r. poz. 935 i 1685 oraz z 2025 r. poz. 769), z tym że skargę rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę.

8. Skargę kasacyjną rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia jej wniesienia.”;
- 12) w art. 37ed 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 poz. 1637). Art. 393 Kodeksu cywilnego stosuje się.”;

13) 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.”;

14) 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.”,

b) w ust. 2 w pkt 1 w lit. b:

– w tiret pierwszym skreśla się wyrazy „a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej - nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,”,

– w tiret czwartym średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje lit. c w brzmieniu:

„c) obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze określonym w planie ogólnym,”,

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

„2a. W decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w przypadku:

1) terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren;

2) terenu komunikacji – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;

3) 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;

- 4) terenu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy objęty formą ochrony, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęty w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli wynika to z potrzeby ochrony tego zabytku;
- 5) 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.”;

15) w art. 62 w ust. 3 wyrazy „dokonano wyłożenia” zastępuje się wyrazami „rozpoczęto konsultacje społeczne”.

Art. 2. W ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195 oraz z 2025 r. poz. 527 i 1077) skreśla się użyte w art. 7 w ust. 7 w pkt 8–10 i w art. 8 w ust. 1 w pkt 9–11 wyrazy „oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona”.

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 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) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 w pkt 10:

a) 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 upływu terminu określonego we wniosku lub dnia następującego po dniu otrzymania rezygnacji przekazuje interesariuszowi za pomocą poczty elektronicznej informacje o każdorazowym udostępnieniu w Rejestrze Urbanistycznym, zwanym dalej „Rejestrem”, danych lub informacji, o których mowa w art. 67h.”,

- b) w art. 8g ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. We wniosku, o którym mowa w art. 8f, składający wniosek podaje adres poczty elektronicznej, na który mają być przekazywane informacje oraz określa termin, do którego minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa będzie przekazywał informacje o każdorazowym udostępnieniu w Rejestrze danych lub informacji, o których mowa w art. 67h. Termin, o którym mowa w zdaniu pierwszym, nie może być dłuższy niż dwa lata od końca roku kalendarzowego, w którym wniosek został złożony.”;

- 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 90 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. 6 wyrazy „3 dni roboczych” zastępuje się wyrazami „14 dni”,
b) uchyla się ust. 7;

- 5) w art. 56:

- a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Organy, o których mowa w art. 67a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udostępniają w Rejestrze Urbanistycznym zbiory danych przestrzennych, o których mowa w tym przepisie, z wyjątkiem zbiorów tworzonych dla miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego, utworzone przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, w terminie do dnia 30 września 2026 r.”,

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Organy, o których mowa w art. 67a ust. 1 ustawy zmienianej w art. 1, udostępniają w Rejestrze Urbanistycznym zbiory danych przestrzennych tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, utworzone przed dniem wejścia w życie niniejszego przepisu, w terminie do dnia 31 grudnia 2032 r.”;

6) w art. 78:

a) w pkt 3 skreśla się wyrazy:

- „, lit. e w zakresie ust. 3b”,
- „, art. 67 ust. 3 pkt 3”,

b) dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) art. 1 pkt 62 lit. e w zakresie ust. 3b i art. 67 ust. 3 pkt 3, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2029 r.”.

Art. 5. W okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., 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 1 stycznia 2027 r.

Art. 6. Do spraw opracowania i uchwalania aktów planowania przestrzennego, do sporządzenia których 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. 7. 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 sporządzenia których przystąpiono 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.

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 art. 37eb ust. 2a, art. 37eba, art. 37ec ust. 1 i art. 37ed ust. 2a, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

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

Art. 8. 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 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 sporządzenia którego przystąpiono przed dniem 24 września 2023 r.

Art. 9. 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. 10. 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. 11. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem:

- 1) art. 1 pkt 2 lit. b i pkt 3, art. 4 pkt 1, 2, pkt 4 lit. b i pkt 5 lit. a oraz art. 6, które wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r.;
- 2) art. 4 pkt 5 lit. b, który wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2029 r.

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM
Michał Frączkiewicz
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawno-Legislacyjnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/