

UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.), która stanowi pierwszy etap reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Nowelizacja, wśród szeregu innych zmian, przede wszystkim zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych – nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej. Dokument ten w znacznej mierze zastąpi dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które zgodnie z art. 65 ww. nowelizacji stracą moc najpóźniej z dniem 30 czerwca 2026 r. W tym samym terminie zakończy się okres przejściowy i wejdą w życie wszystkie znowelizowane przepisy reformy systemu planowania przestrzennego.

W trakcie stosowania znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zidentyfikowano przepisy wymagające niewielkich korekt, które te przepisy zoptymalizują, a tym samym ułatwią wdrożenie reformy i realizację jej celów w zakresie m.in. zapewnienia zrównoważonego rozwoju kraju przy zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu interesu publicznego, uproszczenia procesu inwestycyjnego i zwiększenia skuteczności planowania przestrzennego. Ze względu na trwające prace związane z cyfryzacją procesu planowania przestrzennego, niezbędna okazała się również zmiana terminu wejścia w życie części przepisów dotyczących obowiązku sporządzania zwiększonego zakresu danych przestrzennych dla planów miejscowych.

Rozwiązanie powyższych problemów, które ujawniły się w trakcie stosowania znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga wprowadzenia zmian w tej ustawie, jak również w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz w innych ustawach regulujących sprawy związane z planowaniem przestrzennym.

II. Szczegółowy opis wprowadzanych regulacji

W **art. 1** projektu ustawy zawarto zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

Zmiana w **art. 1 pkt 1** projektu ustawy ma na celu rozszerzenie i uelastycznienie katalogu inwestycji uzupełniających realizowanych w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zmiana definicji inwestycji uzupełniającej umożliwi realizację przez inwestora na rzecz gminy inwestycji służących wykonywaniu zadań własnych gminy, również w przypadku gdy nie służą bezpośrednio obsłudze inwestycji głównej.

Zmiana w **art. 1 pkt 2** projektu ustawy ma na celu rezygnację z wniosku składanego w postaci papierowej i zapewnienie komunikacji wyłącznie w postaci elektronicznej w przypadku składania wniosku i rezygnacji z przekazywania za pomocą poczty elektronicznej informacji

o udostępnieniu danych lub informacji w Rejestrze Urbanistycznym (tzw. newsletter planistyczny, który zostanie uruchomiony po 1 lipca 2026 r.). Wnioski będą składane wyłącznie w systemie teleinformatycznym, w którym prowadzony będzie Rejestr Urbanistyczny. Dzięki wprowadzonej zmianie nie będzie wymagana długotrwała obsługa wniosków w postaci papierowej, natomiast umożliwiona zostanie automatyczna obsługa systemu powiadomień, w czasie rzeczywistym. Dzięki temu interesariusze będą otrzymywali wnioskowane informacje od dnia następującego po dniu otrzymania wniosku.

Zmiana w **art. 1 pkt 3** projektu ustawy przewiduje po 1 lipca 2026 r. dodatkową formę udostępnienia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego i rozpoczęciu jego konsultacji społecznych – w Rejestrze Urbanistycznym. Dzięki tej zmianie za pomocą tzw. newslettera planistycznego informacja o prowadzonych pracach planistycznych dotrze do większej liczby zainteresowanych osób, przez co łatwiejsze będzie złożenie wniosku lub uwagi do projektu aktu planowania przestrzennego we właściwym terminie.

Zmiany w **art. 1 pkt 4, 6 i 13** projektu ustawy mają na celu ujednolicenie brzmienia przepisów dotyczących opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przez Spółkę Celową dedykowaną Centralnemu Portowi Komunikacyjnemu. Jest to zmiana wyłącznie redakcyjna, zakres opiniowania i uzgadniania pozostaje bez zmian.

Zmiany w **art. 1 pkt 5 i pkt 7 lit. a tiret drugie** projektu ustawy mają na celu dodanie podstawy prawnej dla określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy śródmiejskiej na obszarze określonym w planie ogólnym gminy. Dzięki tej zmianie na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego na ww. obszarach możliwe będzie zastosowanie warunków technicznych dla zabudowy śródmiejskiej określonych w przepisach techniczno-budowlanych wydanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.). W **art. 1 pkt 14 lit. a i lit. b tiret drugie** projektu ustawy zawarto analogiczne zmiany w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projektowane przepisy uzupełniają lukę prawną, która powstała po wprowadzeniu ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw upoważnienia dla gmin do wyznaczania obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy. Luka ta wynika z charakteru planu ogólnego gminy, który zgodnie z art. 13a ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie stanowi podstawy prawnej dla decyzji wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Do czasu wprowadzenia powyższej zmiany obszary zabudowy śródmiejskiej były określane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przedmiotowa nowelizacja nie zmienia zasad wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej, ani warunków technicznych w nich obowiązujących, a jedynie porządkuje ścieżkę stosowania tych obszarów w procesie inwestycyjnym – obszary zabudowy śródmiejskiej określone w planie ogólnym gminy będą następnie wskazywane w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią podstawę do wydania pozwolenia na budowę.

Zmiany w **art. 1 pkt 7 lit. a tiret pierwsze i lit. b** projektu ustawy mają na celu zmianę zasad zachowania zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z planem ogólnym gminy.

Zmiana w **art. 1 pkt 7 lit. a tiret pierwsze podwójne tiret drugie** precyzuje, że nie będzie konieczne zachowanie zgodności w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, co umożliwi bardziej elastyczne kształtowanie ustaleń planu miejscowego oraz dostosowanie do zmieniających się potrzeb i uwarunkowań, bez konieczności zmiany planu ogólnego gminy. W przypadku planu miejscowego, dla którego przeprowadzana jest procedura planistyczna z etapem uzgodnień i opinii oraz konsultacjami społecznymi, wystarczające jest zachowanie zgodności z planem ogólnym gminy w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Nie ulegną zmianie obowiązujące zasady dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdzie maksymalny udział powierzchni zabudowy określony w planie ogólnym gminy pozostanie wiążącym ustaleniem.

Zmiana w **art. 1 pkt 7 lit. a tiret pierwsze podwójne tiret pierwsze i lit. b** wprowadza dodatkowe wyjątki od konieczności zachowania zgodności w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w sytuacjach, gdy istniejące konkretne uwarunkowania uniemożliwiają zastosowanie w planie miejscowym wskaźnika określonego w planie ogólnym, zgodnego z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758, z późn. zm.), dalej: „rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy”. Dodatkowe wyjątki dotyczą terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 100 m², obiektów zabytkowych oraz istniejących budynków, których obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej. Dodatkowo w celu uporządkowania przepisów w tym samym przepisie umieszczane są również dotychczas obowiązujące wyjątki dla obszarów zabudowy śródmiejskiej (przeniesiony z art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b tiret pierwsze ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz dla terenów komunikacji (znajdujący się dotychczas w załączniku nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy). W **art. 1 pkt 14 lit. b tiret pierwsze i lit. c** projektu ustawy zawarto analogiczne zmiany w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zmiana w **art. 1 pkt 8 lit. a** projektu ustawy doprecyzowuje, że zintegrowany plan inwestycyjny poza obszarem inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej może obejmować również inne tereny. W pewnych sytuacjach uwzględnienie w tym planie dodatkowych obszarów jest bowiem zasadne, np. gdy są konieczne zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej otoczenia w związku z realizacją inwestycji.

Zmiany w **art. 1 pkt 8 lit. b i pkt 9 lit. b** projektu ustawy mają na celu minimalizację koniecznych do przeprowadzenia prac planistycznych. Jeśli inwestycja uzupełniająca objęta umową urbanistyczną zawartą między inwestorem a gminą jest położona w graniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i może być na jego podstawie realizowana, nie ma potrzeby obejmowania jej zintegrowanym planem inwestycyjnym, tylko po to aby przenieść obowiązujące ustalenia do nowego dokumentu.

W takiej sytuacji wprowadzana zmiana pozwoli na zmniejszenie obszaru objętego zintegrowanym planem inwestycyjnym, umożliwiając jednocześnie realizację inwestycji uzupełniającej i jej uwzględnienie w umowie urbanistycznej. Dopuszczono również sporządzanie zintegrowanego planu inwestycyjnego w formie zmiany obowiązującego planu miejscowego, jeśli dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej taki plan obowiązuje. W tej sytuacji również nie ma potrzeby przenoszenia obowiązujących ustaleń planu miejscowego do nowego dokumentu, wystarczająca może się okazać jego nowelizacja.

Zmiana w **art. 1 pkt 9 lit. a** projektu ustawy doprecyzowuje jakie dane przestrzenne powinien zawierać projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dołączany przez inwestora do wniosku o jego uchwalenie. Na tym etapie procedury nie jest możliwe stworzenie wszystkich danych, które należy zawrzeć w załączniku, o którym mowa w art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzanym dopiero na etapie przyjmowania planu. Wobec powyższego w przepisie wskazano konkretnie, które dane przestrzenne należy stworzyć na etapie składania wniosku, tj. dane, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiany w **art. 1 pkt 9 lit. c i art. 4 pkt 4 lit. a** projektu ustawy mają na celu usprawnienie procedury sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego. Wprowadzana zmiana wydłuża do 14 dni termin na weryfikację przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta otrzymanego wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego przed jego publikacją w Biuletynie Informacji Publicznej (docelowo w Rejestrze Urbanistycznym) i przekazaniem radzie gminy albo wezwaniem inwestora do skorygowania wniosku. Dłuższy czas umożliwiający rzetelne sprawdzenie złożonego wniosku w perspektywie całej procedury planistycznej pozwoli na sprawniejsze przeprowadzenie jej kolejnych etapów, w szczególności etapu negocjacji treści umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zmiana w **art. 1 pkt 10** projektu ustawy ma na celu umożliwienie uregulowania na samym początku postępowania kwestię finansowania przez inwestora całości lub części kosztów postępowania w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. W obecnym stanie prawnym możliwość poniesienia przez inwestora kosztów postępowania zintegrowanego planu inwestycyjnego określa się na końcu postępowania – w ramach zawierania umowy urbanistycznej. Zmiana pozwala na rozstrzygnięcie tych kwestii w sposób bezpieczny dla gmin na początku postępowania.

Zmiana w **art. 1 pkt 11 lit. a** projektu ustawy ma na celu wprowadzenie instytucji wycofania zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Dzięki temu powstanie pewność co do zamierzeń legislacyjnych rady gminy. Inwestor będzie miał wiedzę co do przyszłości jego wniosku, jak również mieszkańcy dowiedzą się o wycofaniu się przez gminę ze sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Zmiana w **art. 1 pkt 11 lit. b** projektu ustawy ma na celu zwiększenie atrakcyjności trybu sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, wprowadzając instrukcyjne terminy na procedowanie spraw związanych z uchwaleniem planu miejscowego w tym trybie. Zmiana wprowadza dwa instrukcyjne terminy dotyczące zintegrowanego planu inwestycyjnego. Pierwszy termin adresowany jest do wojewódzkich sądów administracyjnych rozpatrujących

skargi na zintegrowane plany inwestycyjne – wynosi on 2 miesiące. Drugi z wprowadzanych terminów dotyczy NSA i skarg kasacyjnych – wynosi on również 2 miesiące. Zmiana w zakresie terminów dla sądów administracyjnych wzorowana jest na analogicznych rozwiązaniach zawartych w specustawie mieszkaniowej, sprawdziły się one w praktyce doprowadzając do rozpoznania sprawy przez obie instancje w terminie około 1 roku – nieosiągalnym w innych trybach planistycznych. Proponowane terminy umożliwiają rzetelne rozpoznanie spraw nimi objętych, jednocześnie zwiększając atrakcyjność zintegrowanych planów inwestycyjnych jako instrumentu szybkiej lokalizacji inwestycji w zamian za świadczenia inwestora wykraczające poza świadczenia realizowane w ogólnym stanie prawnym.

Zmiana w **art. 1 pkt 12** projektu ustawy ma na celu umożliwienie zawarcia w umowie urbanistycznej zobowiązania się inwestora do świadczenia na rzecz podmiotu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym. Zwiększy zakres i rodzaj inwestycji, które obok inwestycji uzupełniającej będą mogły być finansowane przez inwestora w ramach zawartej umowy urbanistycznej.

Zmiana w **art. 1 pkt 15** projektu ustawy ma na celu dostosowanie przepisu dotyczącego zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy do aktualnej procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przepisie art. 62 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pozostało bowiem odesłanie do wyłożenia do publicznego wglądu, systemowo zastąpionego przez konsultacje społeczne po wejściu w życie reformy systemu planowania przestrzennego.

W **art. 2** projektu ustawy zawarto zmiany 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, z późn. zm.), mające na celu dostosowanie przepisów ustawy do zasad ochrony danych osobowych. Dotychczasowe przepisy zawierały obowiązek wskazywania numerów ksiąg wieczystych we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, a następnie w uchwale o ustaleniu lokalizacji tej inwestycji, które są publikowane odpowiednio w Biuletynie Informacji Publicznej i wojewódzkim dzienniku urzędowym. W związku z tym, że we wniosku oraz w uchwale podawane są również inne informacje umożliwiające identyfikację nieruchomości, dane dotyczące numerów ksiąg wieczystych nie są w tym celu niezbędne. Biorąc pod uwagę zasadę minimalizacji danych, projektowana zmiana przewiduje rezygnację z konieczności wskazywania numeru księgi wieczystej w ww. dokumentach.

W **art. 3** projektu ustawy zawarto zmiany 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), mające na celu rezygnację z konieczności uzyskiwania opinii Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji ww. inwestycji. Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna jest organem doradczym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego, powoływanym na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wobec powyższego opiniowanie inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy

Królewskiej w Warszawie nie leży w zakresie kompetencji Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W **art. 4** projektu ustawy zawarto zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zmiana w **art. 4 pkt 1** projektu ustawy ma na celu wprowadzenie ograniczenia czasowego dla wysyłania powiadomień przez Rejestr Urbanistyczny w ramach tzw. newslettera planistycznego, który zostanie uruchomiony po 1 lipca 2026 r. W wyniku dokonanej zmiany we wniosku o przekazywanie za pomocą poczty elektronicznej informacji o udostępnieniu danych lub informacji w Rejestrze Urbanistycznym określony będzie również termin, do którego mają być przekazywane powiadomienia, nie dłuższy niż dwa lata od końca roku kalendarzowego, w którym wniosek został złożony. Dzięki temu wyeliminowane zostanie wysyłanie niepotrzebnych powiadomień, co zapobiegnie nadmiernemu obciążeniu systemu.

Zmiana w **art. 4 pkt 2** projektu ustawy ma na celu wydłużenie terminu na wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z 60 dni do 90 dni. Przepis ten wejdzie w życie 1 lipca 2026 r., jednak organy wydające ww. zgody sygnalizują konieczność wydłużenia terminu z uwagi na zakres czynności wymaganych do wykonania podczas rozpatrywania sprawy. Wydłużenie ww. terminu o 30 dni stanowi kompromis między koniecznością usprawnienia procesu planowania przestrzennego, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących kluczowy dokument dla zapewnienia ładu przestrzennego i realizacji procesu inwestycyjnego, a koniecznością rzetelnego prowadzenia postępowań w zakresie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zmiana w **art. 4 pkt 3** projektu ustawy ma na celu wprowadzenie obowiązku uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego polityki przestrzennej gminy określonej jedynie w nowych strategiach rozwoju gmin lub strategiach rozwoju ponadlokalnego, tj. takich, których opracowanie zostało wszczęte od 24 września 2023 r., tj. od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, o ile gmina dysponuje takimi strategiami. Po wejściu w życie planu ogólnego, zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gminy będą obowiązane uwzględnić w planach miejscowych politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, co obejmuje zarówno strategie, których opracowanie zostało wszczęte po 24 września 2023 r., jak i strategie opracowane na podstawie przepisów obowiązujących przed tym terminem. Oznacza to obowiązek uwzględniania w planach miejscowych również polityki przestrzennej określonej w starszych strategiach, które mogą być nieaktualne oraz pozbawione pełnej zawartości modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej wymaganego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Aby tego uniknąć, proponowana nowelizacja pozwoli na przygotowanie planów miejscowych z pominięciem postanowień nieaktualnych strategii rozwoju, co jednocześnie zapewni zgodność z powstającymi właśnie planami ogólnymi gmin, w których uwzględnia się obowiązkowo politykę przestrzenną gminy określoną w nowych strategiach rozwoju.

Zmiana w **art. 4 pkt 4 lit. b** projektu ustawy ma na celu uchylenie niepotrzebnego przepisu przejściowego, co ma związek ze zmianami wprowadzanymi w art. 1 pkt 1 projektu ustawy. Wniosek o przekazywanie za pomocą poczty elektronicznej informacji o udostępnieniu danych lub informacji w Rejestrze Urbanistycznym będzie składany wyłącznie w tym systemie teleinformatycznym. W wyniku ww. zmian, wprowadzanych w art. 8g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchylany przepis przejściowy nie będzie miał już zastosowania.

Zmiana w **art. 4 pkt 6** projektu ustawy ma na celu wydłużenie terminu wejścia w życie przepisu rozszerzającego zakres danych przestrzennych sporządzanych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co jest związane z planowanymi zmianami dotyczącymi zawartości i formy planów miejscowych w ramach drugiego etapu reformy systemu planowania przestrzennego. W związku z powyższym w **art. 4 pkt 5** projektu ustawy w ten sam sposób wydłużony zostaje również termin udostępniania w Rejestrze Urbanistycznym utworzonych wcześniej zbiorów danych przestrzennych dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W **art. 5** projektu ustawy zawarto przepis epizodyczny mający na celu zawieszenie do dnia 31 grudnia 2026 r. kar za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Po wejściu w życie reformy systemu planowania przestrzennego, wprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, znacząco zwiększyła się liczba składanych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Ma to związek ze zmianą zasad wydawania tych decyzji, która nastąpi po wejściu w życie planów ogólnych gmin. Dane zbierane w ramach corocznego badania statystycznego 1.02.04(017) Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, prowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, wskazują w roku 2024 na wzrost liczby wydanych w kraju decyzji o warunkach zabudowy o 27% względem roku 2023 (2023 r. – 141 418 decyzji, 2024 r. – 180 206 decyzji). W ponad 330 gminach wzrost ten wyniósł między 50% a 100%, a w prawie 200 gminach – więcej niż 100%.

Nagromadzenie wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, które powinny być wydane w określonym ustawowo terminie (co do zasady 90 dni), powoduje problemy organizacyjne i kadrowe jednostek samorządu terytorialnego, które w tym samym czasie (do 1 lipca 2026 r.) są obciążone obowiązkiem sporządzania planu ogólnego. Wobec powyższego gminy mają trudności w dotrzymaniu ustawowych terminów wydania decyzji, w związku z czym są narażone na związane z tym kary finansowe, a jednocześnie sytuacja ta może opóźnić sporządzanie planów ogólnych gmin. Projekt ustawy odpowiada na opisane kwestie poprzez czasowe zawieszenie kar za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 6 projektu ustawy zawiera przepis przejściowy odnoszący się do procedur sporządzania aktów planowania przestrzennego. Przewiduje się, że dodatkowa forma udostępnienia ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania aktu planowania przestrzennego i rozpoczęciu jego konsultacji społecznych w Rejestrze Urbanistycznym będzie miała zastosowanie do ogłoszeń

dokonywanych po 1 lipca 2026 r., tj. po uruchomieniu Rejestru Urbanistycznego. W związku z powyższym nie będzie konieczne ponawianie procedury dla aktów planowania przestrzennego będących w opracowaniu.

Art. 7 projektu ustawy zawiera przepisy przejściowe odnoszące się do procedur sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przewiduje się, że do projektów planów miejscowych, do których sporządzania przystąpiono przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, będą stosowane znowelizowane przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest uzasadnione, biorąc pod uwagę charakter i czas wprowadzanych zmian. Wskazano również wprost na stosowanie do opracowywanych projektów planów miejscowych przepisu art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Wprowadzane zmiany nie wymagają ponowienia procedury planistycznej albo odnoszą się do badania zgodności z planami ogólnymi, które jeszcze nie obowiązują. Natomiast do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanych planów inwestycyjnych sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy będą stosowane przepisy dotychczasowe z wyjątkiem przepisów art. 37eb ust. 2a, art. 37eba, art. 37ec ust. 1 i art. 37ed ust. 2a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nie spowodują konieczności ponawiania procedury sporządzenia zintegrowanych planów inwestycyjnych a jednocześnie uprosczą jej stosowanie.

Art. 8 projektu ustawy zawiera przepisy przejściowe odnoszące się do postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, do których również znajdą zastosowanie znowelizowane przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto wskazano, że w przypadku zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy nowelizowany przepis art. 62 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie miał zastosowanie w brzmieniu dotychczasowym, do tych sytuacji, gdzie o terminie zawieszenia decyduje stan zaawansowania procedury sporządzania planu miejscowego, w której projekt jest wykładany do publicznego wglądu, a nie poddawany konsultacjom społecznym (na podstawie przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw).

Art. 9 projektu ustawy zawiera przepisy przejściowe odnoszące się do procedur sporządzania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej. Przewiduje się, że do projektów uchwał, sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, będą stosowane znowelizowane przepisy art. 8 ust. 1 pkt 9–11 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Oznacza to, że mimo wskazania numeru księgi wieczystej we wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji złożonym na podstawie dotychczasowych przepisów, numery te nie będą wskazywane w uchwale przyjmowanej na podstawie tego wniosku.

Art. 10 projektu ustawy zawiera przepis przejściowy odnoszący się do przygotowywanego wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie, do którego znajdą

zastosowanie przepisy nowe, tj. nie będzie wymagana opinia Głównej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Art. 11 projektu ustawy dotyczy terminu wejścia w życie dokonywanych zmian. Proponuje się czternastodniowy termin wejścia w życie ustawy, liczony od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, z wyjątkiem przepisów nowelizujących przepisy, które nie weszły jeszcze w życie. Te przepisy wejdą w życie z dniem 1 lipca 2026 r. lub 1 lipca 2029 r.

III. Pozostałe informacje

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej 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 (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, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie ustawy.