

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. Zmiany w zakresie terminu rozliczenia Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności, który stanowi źródło finansowania działań w zakresie wdrożenia reformy systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym uchwalenia planów ogólnych gmin, umożliwiły wydłużenie tego terminu o 2 miesiące, tj. do 31 sierpnia 2026 r.

W trakcie stosowania znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zidentyfikowano ponadto 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 m.in. obowiązku sporządzania zwiększonego zakresu danych przestrzennych dla planów miejscowych, czy publikacji projektów aktów planowania przestrzennego w Rejestrze Urbanistycznym.

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, zwanej dalej „nowelizacją upzp”, 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 „upzp”.

Zmiana w **art. 1 pkt 1** projektu ustawy (nowelizacja art. 2 pkt 5a upzp) ma na celu rozszerzenie i uelastycznienie katalogu inwestycji uzupełniających realizowanych w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej „ZPI”. 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 (nowelizacja art. 8g upzp) 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). 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 złożenia wniosku.

Zmiana w **art. 1 pkt 3** projektu ustawy (nowelizacja art. 8h ust. 1 upzp) przewiduje 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 i pkt 15 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 15 i art. 54 ust. 1 upzp) mają na celu dodanie podstawy prawnej dla określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze określonym w planie ogólnym gminy, poprzez rozszerzenie zakresu i zawartości ww. dokumentów. Projektowane przepisy uzupełniają lukę prawną, która powstała po wprowadzeniu nowelizacją upzp upoważnienia ustawowego dla gmin do wyznaczania obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy. Luka ta wynika z charakteru planu ogólnego gminy, który zgodnie z art. 13a ust. 6 upzp nie stanowi podstawy prawnej dla decyzji wydawanych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, z późn. zm.). Wobec powyższego określone w planie ogólnym obszary zabudowy śródmiejskiej należy przenieść do planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. 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. 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 przenoszone do planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które stanowią podstawę do wydania pozwolenia na budowę.

Konsekwencją dodania podstawy prawnej dla określania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze określonym w planie ogólnym gminy jest zmiana w **art. 1 pkt 6** projektu ustawy (nowelizacja art. 20 ust. 3 pkt 1 upzp) obejmująca uwzględnienie tego obszaru na etapie badania zgodności planu miejscowego z planem ogólnym. Zmiana w **art. 1 pkt 15 lit. b** (nowelizacja art. 54 ust. 2 pkt 1 upzp) zawiera analogiczne przepisy w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast zmiana w **art. 5 pkt 11** projektu ustawy (nowelizacja art. 63 nowelizacji upzp) koryguje redakcję przepisu przejściowego dotyczącego obszarów zabudowy śródmiejskiej, aby jasno wskazać, że obszary zabudowy śródmiejskiej określone w dotychczasowych planach miejscowych zachowują moc, tak samo jak pozostałe ustalenia obowiązujących planów miejscowych.

Zmiany w art. 1 pkt 5 i pkt 14 projektu ustawy (nowelizacja art. 17 pkt 6 lit. b tiret szesnaste i art. 53 ust. 4 pkt 16 upzp) 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.

Zmiana w **art. 1 pkt 7 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ea ust. 2 upzp) doprecyzowuje, że ZPI 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 7 lit. b i pkt 8 lit. b** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ea i art. 37eb upzp) 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 ZPI, tylko po to aby przenieść obowiązujące ustalenia do nowego dokumentu. W takiej sytuacji wprowadzana zmiana pozwoli na zmniejszenie obszaru objętego ZPI, umożliwiając jednocześnie realizację inwestycji uzupełniającej i jej uwzględnienie w umowie urbanistycznej. Dopuszczono również sporządzanie ZPI 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 8 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 37eb ust. 2 upzp) doprecyzowuje jakie dane przestrzenne powinien zawierać projekt ZPI 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 upzp, 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 upzp.

Zmiany w **art. 1 pkt 8 lit. c i art. 5 pkt 4 lit. c** projektu ustawy (nowelizacja art. 37eb ust. 4 upzp oraz art. 52 ust. 6 nowelizacji upzp) mają na celu usprawnienie procedury sporządzania ZPI. Wprowadzana zmiana wydłuża do 14 dni termin na weryfikację przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta otrzymanego wniosku o uchwalenie ZPI 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 ZPI.

Zmiana w **art. 1 pkt 9** projektu ustawy (dodanie art. 37eba w upzp) ma na celu wprowadzenie bardziej elastycznych rozwiązań proceduralnych sporządzania ZPI. Rada gminy uzyska upoważnienie do nałożenia na inwestorów w drodze uchwały obowiązku dołączenia do wniosku o uchwalenie ZPI koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla wszystkich lub wybranych inwestycji, określając rodzaj lub parametry inwestycji głównej, których ten obowiązek dotyczy. Gmina będzie mogła wymagać złożenia koncepcji razem z projektem ZPI lub zamiast niego, dostosowując wymagania do lokalnej sytuacji, uzależnionej np. od posiadania gminnej pracowni urbanistycznej, czy sposobu prowadzenia partycypacji społecznej. Zmiana była wnioskowana przez jednostki samorządu terytorialnego – w niektórych przypadkach koncepcja urbanistyczno-architektoniczna będzie czytelniejsza dla społeczności lokalnej i umożliwi łatwiejsze zapoznanie się z zamierzeniem inwestycyjnym na początkowym etapie procedury. Dodawane przepisy określają minimalną zawartość koncepcji urbanistyczno-architektonicznej oraz wymogi dla osoby sporządzającej opracowanie, zgodne z wymogami obowiązującymi dla osób sporządzających projekt ZPI. Przesądzono również, że w przypadku stosowania w danej gminie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej jako załącznika do wniosku o uchwalenie ZPI, wójt, burmistrz albo prezydent miasta zweryfikuje czy złożona koncepcja spełnia wymagania określone w ustawie i w razie potrzeby wezwie inwestora do uzupełnienia wniosku albo przekaże wniosek radzie gminy i udostępni go w Rejestrze Urbanistycznym.

W **art. 1 pkt 9** projektu ustawy (dodanie art. 37ebb w upzp) wprowadzane są również przepisy umożliwiające uregulowanie na samym początku procedury planistycznej kwestii finansowania przez inwestora całości lub części kosztów postępowania w sprawie uchwalenia ZPI. W obecnym stanie prawnym możliwość poniesienia przez inwestora ww. kosztów 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 10 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ec upzp) ma na celu umożliwienie wycofania zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI. 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 ZPI.

Zmiana w **art. 1 pkt 10 lit. b** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ec ust. 2 upzp) ustanawia niezbędne zmiany w procedurze sporządzania ZPI wynikające z wprowadzenia przepisów dotyczących załączania do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (dodawanym

art. 37eba w upzp). Jednocześnie znajduje się tu kolejna zmiana mająca na celu usprawnienie procedury sporządzania ZPI – zamiast projektu umowy urbanistycznej gmina będzie miała możliwość sporządzenia na początkowym etapie procedury planistycznej założeń umowy urbanistycznej. Założenia będą określać w szczególności zobowiązania stron, terminy ich wykonania oraz zabezpieczenia roszczeń, a ich forma może być bardziej przystępna dla uczestników konsultacji społecznych niż projekt umowy. Projekt umowy urbanistycznej będzie w takiej sytuacji sporządzany przed jej zawarciem, po zakończeniu uzgodnień, opiniowania i konsultacji społecznych, z uwzględnieniem wcześniejszych założeń umowy.

Zmiana w **art. 1 pkt 10 lit. c** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ec upzp) rozstrzyga pojawiające się wątpliwości interpretacyjne odnoszące się do charakteru zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI. Zgoda ta nie jest tożsama z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Jest to jedynie akceptacja rady gminy dla rozpoczęcia negocjacji z inwestorem i prowadzenia prac planistycznych nad ZPI dotyczącym konkretnej inwestycji. Część samorządów traktuje jednak te uchwały porównywalnie, co może skutkować np. koniecznością zmiany uchwały wyrażającej zgodę rady gminy, jeśli w wyniku negocjacji lub konsultacji społecznych nastąpią zmiany w projekcie ZPI, dotyczące chociażby obszaru czy zakresu nim objętego. Takie postępowanie prowadziłoby do nieuzasadnionego wydłużenia czasu sporządzania ZPI, gdyż rada gminy podejmuje decyzję o uchwaleniu albo odrzuceniu ZPI w określonym kształcie na ostatnim etapie procedury planistycznej. Dodawany przepis przesądza, że zgoda rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI zachowuje ważność bez względu na zakres zmian dokonanych w projekcie ZPI podczas procedury planistycznej.

Zmiana w **art. 1 pkt 10 lit. d** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ec ust. 6 upzp) ma na celu doprecyzowanie, w jakiej sytuacji można zastosować uproszczone postępowanie dotyczące sporządzania ZPI, określone w art. 37ec ust. 6 upzp. Dotychczas przepis wskazywał, że jest to możliwe w przypadku, gdy ZPI dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe. Przepis ten budził wątpliwości interpretacyjne, gdyż nie było jasne czy może zostać zastosowany w najpowszechniejszej sytuacji – gdy ZPI sporządzany dla lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii, która stanowi inwestycję główną, obejmuje również inwestycję uzupełniającą, zgodną z katalogiem zawartym w art. 2 ust. 5a upzp, lecz nie stanowiącą instalacji odnawialnego źródła energii. Doprecyzowano więc przepis, wprowadzając sformułowanie „inwestycja główna” zamiast dotychczasowego „zintegrowany plan inwestycyjny”.

Zmiana w **art. 1 pkt 11 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ed upzp) 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 się zakres i rodzaj inwestycji, które obok inwestycji uzupełniającej będą mogły być realizowane przez inwestora w ramach zawartej umowy urbanistycznej, na rzecz podmiotu publicznego innego niż gmina.

Zmiana w **art. 1 pkt 11 lit. b** projektu ustawy (nowelizacja art. 37ed ust. 11 upzp) polega na doprecyzowaniu obowiązujących przepisów w zakresie uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie. Zrezygnowano z możliwości odstąpienia od umowy urbanistycznej, jeśli ZPI zostanie uchylony lub zmieniony

na wniosek lub za zgodą inwestora. Dzięki temu w takich sytuacjach zachowana zostanie trwałość umów urbanistycznych.

Zmiany w **art. 1 pkt 12 i pkt 13** projektu ustawy (dodanie art. 37eea oraz art. 37efa w upzp) mają na celu zwiększenie atrakcyjności trybu sporządzania ZPI poprzez wprowadzenie instrukcyjnych terminów na procedowanie spraw związanych z uchwaleniem planu miejscowego w tym trybie. Zmiana wprowadza dwa instrukcyjne terminy dotyczące ZPI. Pierwszy termin adresowany jest do rad gmin i określa, że uchwałę w przedmiocie ZPI podejmuje się w terminie 2 miesięcy od przedstawienia projektu ZPI przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Ustalony termin zapobiegnie sytuacjom nieuzasadnionego zwlekania z podjęciem rozstrzygnięcia w przedmiocie ZPI. Drugi termin adresowany jest do sądów administracyjnych rozpatrujących skargi na ZPI. W tym przypadku również określono 2-miesięczny termin na rozpatrzenie skargi, w tym skargi kasacyjnej. 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 ZPI jako instrumentu szybkiej lokalizacji inwestycji w zamian za świadczenia inwestora wykraczające poza świadczenia realizowane w ogólnym stanie prawnym.

Zmiana w **art. 1 pkt 16** projektu ustawy (nowelizacja art. 62 ust. 3 upzp) ma na celu dostosowanie przepisu dotyczącego zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy do aktualnej procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przepisie pozostało bowiem odesłanie do wyłożenia do publicznego wglądu, systemowo zastąpionego przez konsultacje społeczne po wejściu w życie nowelizacji upzp.

Zmiana w **art. 1 pkt 17** projektu ustawy (nowelizacja art. 63 upzp) ma na celu doprecyzowanie przepisów dotyczących wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Aktualnie możliwość wnioskowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie jest w żaden sposób ograniczona. Powoduje to, że o decyzję występuje się nie tylko w celu realizacji w jej następstwie inwestycji budowlanej, a jedynie w celu podwyższenia wartości nieruchomości lub sprawdzenia potencjalnych możliwości inwestycyjnych. Jest to również często źródłem konfliktów społecznych. W obecnym stanie prawnym – gdy w wyniku nowelizacji upzp decyzja o warunkach zabudowy będzie wydawana zgodnie z ustaleniami planu ogólnego, na okres 5 lat, celowe jest ograniczenie wydawania decyzji do wnioskodawców dysponujących prawem do terenu, aby stała się ona rzeczywistym instrumentem procesu inwestycyjnego. Zmiana w tym zakresie była wnioskowana przez jednostki samorządu terytorialnego.

Nowelizacja art. 63 upzp została dokonana w nawiązaniu do obecnie stosowanych regulacji w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – decyzję o warunkach zabudowy, analogicznie jak decyzję o pozwoleniu na budowę, będzie można wydać wnioskodawcy, który na terenie objętym wnioskiem ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu tej ustawy. Wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy wnioskodawca będzie składał oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele

budowlane, pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. W dodawanym ust. 6 wprowadzono upoważnienie dla ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa do określenia, w drodze rozporządzenia, wzoru takiego oświadczenia.

W **art. 2 i 4–7** projektu ustawy zawarto zmiany związane z terminem wejścia w życie poszczególnych przepisów nowelizacji upzp. W związku ze zmianami w zakresie terminu rozliczenia Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności oraz w związku z trwającymi pracami związanymi z cyfryzacją procesu planowania przestrzennego, w projekcie ustawy wprowadzono następujące zmiany związane z przesunięciem terminu wejścia w życie niektórych przepisów nowelizacji upzp:

- 1) Przesunięcie o dwa miesiące, tj. do 31 sierpnia 2026 r., terminu obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, a w konsekwencji zmiana innych powiązanych terminów:
 - a) w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2025 r. poz. 1754) – zmiana w **art. 2 pkt 2** projektu ustawy,
 - b) w ustawie z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 2029 oraz z 2025 r. poz. 527) – zmiana w **art. 4** projektu ustawy,
 - c) w nowelizacji upzp – zmiany w **art. 5 pkt 6, 9 i pkt 13** projektu ustawy,
 - d) w ustawie z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. z 2026 r. poz. 52) – zmiana w **art. 6** projektu ustawy,
 - e) w ustawie z dnia 13 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1890 oraz z 2025 r. poz. 5277) – zmiana w **art. 7** projektu ustawy.

Wprowadzone zmiany umożliwią większej liczbie gmin dokończenie procedur sporządzania planów ogólnych w terminie i uzyskanie na ten cel dofinansowania.

- 2) Wprowadzenie trzymiesięcznego okresu przejściowego po uruchomieniu Rejestru Urbanistycznego, tj. do 1 października 2026 r., w którym projekty aktów planowania przestrzennego, gminnych programów rewitalizacji, uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnych Stref Rewitalizacji oraz strategii rozwoju gminy i strategii rozwoju ponadlokalnego będą nadal udostępniane w Biuletynie Informacji Publicznej w trakcie procedury ich sporządzania – zmiany w **art. 5 pkt 4 lit. a i pkt 13** projektu ustawy. Wprowadzone zmiany zapewnią ciągłość prowadzonych postępowań, w tym dokończenie procedur sporządzania planów ogólnych na dotychczasowych zasadach. Pozwoli to na uniknięcie ewentualnych opóźnień proceduralnych związanych z początkowym okresem funkcjonowania nowego systemu teleinformatycznego. W konsekwencji powyższej zmiany w tym samym terminie zostanie również uruchomiony tzw. newsletter planistyczny.

- 3) Przesunięcie o dwa miesiące, tj. do 30 listopada 2026 r., terminu udostępnienia w Rejestrze Urbanistycznym informacji i danych opublikowanych wcześniej w Biuletynie Informacji Publicznej, dotyczących projektów dokumentów wymienionych w poprzednim punkcie, oraz informacji i danych dotyczących obowiązujących aktów planowania przestrzennego – zmiany w **art. 5 pkt 7 i pkt 8 lit. a i b** projektu ustawy. Wprowadzone zmiany są konsekwencją okresu przejściowego opisanego w poprzednim punkcie.
- 4) Przesunięcie o trzy lata, tj. do 1 lipca 2029 r., 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. O taki sam okres przesunięto również termin udostępniania w Rejestrze Urbanistycznym informacji i danych pochodzących z wniosków i wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz utworzonych wcześniej zbiorów danych przestrzennych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – zmiany w **art. 5 pkt 8 lit. c i pkt 13** projektu ustawy.

W **art. 2 pkt 1** projektu ustawy zawarto zmiany w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, 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 upzp. 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. 5** projektu ustawy zawarto zmiany w nowelizacji upzp.

Zmiana w **art. 5 pkt 1 lit. a** projektu ustawy (nowelizacja art. 1 pkt 10 nowelizacji upzp dotycząca art. 8f upzp) ma na celu wprowadzenie ograniczenia czasowego dla wysyłania powiadomień przez Rejestr Urbanistyczny w ramach tzw. newslettera planistycznego. W wyniku dokonanej zmiany powiadomienia będą przekazywane od dnia następującego po

dnia otrzymania wniosku do dnia następującego po dniu otrzymania rezygnacji, ale nie dłużej niż przez rok. Dzięki temu wyeliminowane zostanie wysyłanie niepotrzebnych powiadomień, co zapobiegnie nadmiernemu obciążeniu systemu.

Zmiana w **art. 5 pkt 1 lit. b i pkt 4 lit. b** projektu ustawy (nowelizacja art. 1 pkt 39 nowelizacji upzp dotycząca art. 37ec ust. 2 pkt 3 upzp i nowelizacja art. 52 ust. 3 nowelizacji upzp) jest konsekwencją zmiany umożliwiającej opracowanie założeń umowy urbanistycznej na początkowym etapie procedury sporządzania ZPI. Zmiana umożliwia udostępnianie tych założeń w Biuletynie Informacji Publicznej (docelowo w Rejestrze Urbanistycznym) zamiast projektu umowy urbanistycznej.

Zmiana w **art. 5 pkt 1 lit. c tiret pierwsze** projektu ustawy (nowelizacja art. 1 pkt 64 nowelizacji upzp dotycząca art. 67h ust. 1 upzp) ma na celu niezbędne doprecyzowanie przepisu. Wymienione w tym przepisie dokumenty, które należy udostępnić w Rejestrze Urbanistycznym, nie zawsze są sporządzane przez organ, który następnie je udostępnia. Część dokumentów, m.in. wnioski czy wyroki sądów administracyjnych, organ ma obowiązek udostępnić niezwłocznie po ich otrzymaniu, a nie sporządzeniu, co zostało uzupełnione.

Zmiana w **art. 5 pkt 1 lit. c tiret drugie** projektu ustawy (nowelizacja art. 1 pkt 64 nowelizacji upzp dotycząca art. 67i ust. 2 upzp) stanowi niezbędne uzupełnienie przepisu o samorządowe kolegia odwoławcze, które podobnie jak sądy administracyjne nie będą zobowiązane do wprowadzania do Rejestru Urbanistycznego informacji i danych z wydanych orzeczeń, gdyż obowiązek ten spoczywa na organach właściwych do rozpoznania sprawy w pierwszej instancji. W **art. 5 pkt 5** projektu ustawy (dodanie art. 52a w nowelizacji upzp) w tym zakresie wprowadzono dodatkową zmianę, zgodnie z którą do 30 czerwca 2029 r. również wojewodowie nie będą zobowiązani do udostępniania informacji i danych w Rejestrze Urbanistycznym, lecz wprowadzą je właściwe organy stanowiące samorządu terytorialnego ze względu na miejsce, którego te informacje lub dane dotyczą.

Zmiana w **art. 5 pkt 2** projektu ustawy (nowelizacja art. 14 pkt 2 lit. b nowelizacji upzp) 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 września 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. 5 pkt 3** projektu ustawy (nowelizacja art. 51 nowelizacji upzp) 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 nowelizacji upzp, o ile gmina dysponuje takimi strategiami. Po wejściu w życie planu ogólnego, zgodnie z art. 15 ust. 1 upzp, 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. 5 pkt 4 lit. d** projektu ustawy (uchylenie art. 52 ust. 7 nowelizacji upzp) ma na celu uchylenie niepotrzebnego przepisu przejściowego, co ma związek ze zmianami wprowadzanymi w art. 1 pkt 2 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 upzp, uchylany przepis przejściowy nie będzie miał już zastosowania.

Zmiana w **art. 5 pkt 10** projektu ustawy (dodanie art. 61a w nowelizacji upzp) ma na celu dodanie brakującego przepisu przejściowego wskazującego postępowania, do których będą miały zastosowanie dotychczasowe zasady wyrażania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Zmiana tych zasad w zakresie wprowadzenia terminu na wyrażenie zgody wejdzie w życie 1 września 2026 r. i zgodnie z dodawanym przepisem przejściowym nie będzie dotyczyła spraw wszczętych i niezakończonych przed tym dniem.

Zmiana w **art. 5 pkt 12** projektu ustawy (nowelizacja art. 67 ust. 3 pkt 2 nowelizacji upzp) ma na celu wyjaśnienie wątpliwości interpretacyjnych dotyczących planów miejscowych, w tym ZPI, sporządzanych jeszcze w okresie obowiązywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lecz uchwalanych już po wejściu w życie planu ogólnego w danej gminie. W okresie przejściowym zrezygnowano ze stosowania art. 15 ust. 1 upzp w dotychczasowym brzmieniu, czyli nie będzie konieczności sporządzenia projektu planu miejscowego zgodnie z zapisami studium – co oznacza, że nie będzie to badane na początkowym etapie procedury. Natomiast nadal wymagane będzie stwierdzenie przez radę gminy, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium lub jest zgodny z planem ogólnym, jeśli zostanie on w danej gminie przyjęty, na etapie uchwalenia tego planu miejscowego (zgodnie z art. 20 ust. 1 upzp). Taka zasada została wprowadzona docelowo w nowym systemie planowania przestrzennego, aby po wejściu w życie planów ogólnych gmin umożliwić jednocześnie sporządzanie zmiany planu ogólnego i planu miejscowego. W wyniku dokonanej zmiany nie będzie wątpliwości, że ta zasada ma również zastosowanie w okresie przejściowym.

Art. 8 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 października 2026 r., tj. po wejściu w życie przepisów zobowiązujących do publikowania informacji o trwających procedurach planistycznych w Rejestrze Urbanistycznym. W związku z powyższym nie będzie konieczne ponawianie procedury dla aktów planowania przestrzennego będących w opracowaniu.

Art. 9 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 upzp, 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 nowelizacji upzp. Wprowadzane zmiany nie wymagają ponowienia procedury planistycznej albo odnoszą się do badania zgodności z planami ogólnymi, które w większości jeszcze nie obowiązują. Natomiast do spraw opracowania i uchwalania ZPI sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy będą stosowane przepisy dotychczasowe z wyjątkiem przepisów art. 37ea ust. 2 i 2a, art. 37eb ust. 2a, art. 37ebb, art. 37ec ust. 1a–2a i 6, art. 37ed ust. 2a oraz art. 37eea upzp, które nie spowodują konieczności ponawiania procedury sporządzenia ZPI, a jednocześnie uproszczą jej stosowanie. Przepisy dotychczasowe będą miały zastosowanie również do skarg na ZPI, wszczętych przed wejściem w życie ustawy.

Art. 10 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 upzp, tj. art. 53 ust. 4, art. 54 ust. 1 i 2 i art. 62 ust. 3. Ponadto wskazano, że w przypadku zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy nowelizowany przepis art. 62 ust. 3 upzp 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 nowelizacji upzp).

Art. 11 projektu ustawy wprowadza przepis przejściowy dla spraw dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie tego przepisu – w zakresie stosowania zmienionego art. 63 ustawy upzp. Wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy złożone przed tym terminem będą procedowane na zasadach dotychczasowych.

Art. 12 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. 13 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. 14 projektu ustawy dotyczy terminu wejścia w życie dokonywanych zmian. Proponuje się, aby ustawa weszła w życie z dniem 1 lipca 2026 r., z wyjątkiem przepisów nowelizujących przepisy, które wejdą w życie w innym terminie – odpowiednio 1 września 2026 r. (pkt 1) lub 1 października 2026 r. (pkt 2). Zaproponowano również, aby zmiany w art. 63 upzp, dotyczące decyzji o warunkach zabudowy, weszły w życie 1 stycznia 2027 r. razem z nowym rozporządzeniem, wydawanym na podstawie upoważnienia dodanego w tym przepisie.

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.