

ROZPORZĄDZENIE

MINISTRA FINANSÓW I GOSPODARKI¹⁾

z dnia 2026 r.

w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji

Na podstawie art. 37m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.²⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa:

- 1) zakres projektu miejscowego planu rewitalizacji, zwanego dalej „planem”, w części tekstowej w zakresie ustaleń, o których mowa w art. 37g ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”;
- 2) zakres i formę wizualizacji ustaleń planu, o której mowa w art. 37g ust. 4 ustawy.

§ 2. 1. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o najbliższym otoczeniu, należy przez to rozumieć pierzeję lub kwartał zabudowy, w których jest położony dany obiekt budowlany albo obszar, pierzeję naprzeciwległą do pierzei, w której jest położony ten obiekt budowlany albo obszar.

2. W przypadku braku możliwości wyznaczenia najbliższego otoczenia w sposób określony w ust. 1, przez najbliższe otoczenie należy rozumieć zespół obiektów budowlanych stanowiący całość wyodrębnioną w krajobrazie funkcjonalnie lub przestrzennie.

§ 3. Plan w części tekstowej obejmuje:

- 1) w zakresie zasad kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą – regulacje dotyczące:
 - a) minimalnych i maksymalnych odległości oraz minimalnych i maksymalnych różnic w wysokości między sąsiednimi budynkami,

¹⁾ Minister Finansów i Gospodarki kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 25 lipca 2025 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Finansów i Gospodarki (Dz. U. poz. 997).

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1688 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

- b) zasad kształtowania formy budynków, z uwzględnieniem wskazanych do zachowania charakterystycznych cech zabudowy w regionie lub najbliższym otoczeniu, z określeniem:
 - proporcji i kształtu bryły,
 - proporcji między wysokością górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki a wysokością dachu,
 - poziomu posadowienia parteru, dopuszczalnej wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz podcieni i procentu przeszklenia elewacji,
 - c) zasad stosowania zewnętrznych materiałów wykończeniowych, w tym charakterystycznych dla obszaru objętego planem i jego najbliższego otoczenia oraz dla danej jednostki osadniczej lub regionu, a także wpływających na poprawę estetyki otoczenia, wraz z określeniem ich rodzajów i standardów jakościowych,
 - d) zasad stosowania i eksponowania zewnętrznych elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, w tym regionalnych;
- 2) w zakresie ustaleń dotyczących charakterystycznych cech elewacji budynków – regulacje dotyczące:
- a) szczegółowej kolorystyki elewacji, w zakresie nieokreślonym ustaleniami, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 8 ustawy,
 - b) cech stolarki okiennej i drzwiowej, w tym:
 - kolorystyki,
 - dopuszczalnych lub zabronionych podziałów kwater okiennych,
 - dopuszczalnych lub zabronionych materiałów,
 - c) zasad docieplania elewacji, dopuszczalnych lub zabronionych materiałów oraz sposobu zachowania lub odtworzenia zewnętrznych materiałów wykończeniowych i detali architektonicznych budynku w przypadku docieplania,
 - d) dopuszczalnych lub zakazanych przekształceń formy, konstrukcji, układu i powierzchni elewacji;
- 3) w zakresie szczegółowych ustaleń dotyczących zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych – regulacje dotyczące:
- a) dopuszczalnych lub zakazanych sposobów wykorzystywania tych terenów, w tym wykorzystywania tymczasowego,
 - b) powiązań funkcjonalnych tych terenów z:
 - otaczającą zabudową,
 - infrastrukturą transportową,

- innymi terenami przestrzeni publicznych,
 - c) urządzania i sytuowania zieleni, w tym:
 - struktury przestrzennej nasadzeń,
 - dopuszczalnych lub zakazanych gatunków roślin,
 - wysokości zieleni,
 - pełnionej funkcji,
 - d) powiązań funkcjonalnych terenów zieleni z:
 - otaczającą zabudową,
 - infrastrukturą transportową,
 - innymi terenami zieleni,
 - e) zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217),
 - f) koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych, z zachowaniem warunków określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 10 ust. 12 ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. – Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1251, z późn. zm.³⁾),
 - g) elementów pasa drogowego, z zachowaniem warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535, 1673 i 1847), w tym części pasa drogowego przeznaczonych pod lokalizację ogródków gastronomicznych, rozumianych jako wyznaczone miejsca do sezonowego użytkowania dla celów gastronomicznych;
- 4) w zakresie zakazów i ograniczeń dotyczących działalności handlowej lub usługowej – regulacje dotyczące:
- a) rodzajów tej działalności,
 - b) prowadzenia tej działalności w parterach budynków;
- 5) w zakresie określenia maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby – regulacje dotyczące maksymalnej

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 820, 1006, 1676, 1734, 1843 i 1872 oraz z 2026 r. poz. 180.

wielkości tych powierzchni wyrażonych w metrach kwadratowych, z dopuszczeniem ich różnicowania w ramach obszaru objętego planem;

- 6) w zakresie niezbędnej do wybudowania inwestycji uzupełniającej – w przypadkach, o których mowa w art. 37i ustawy – regulacje dotyczące charakterystyki inwestycji uzupełniającej, obejmującej w szczególności jej funkcję, lokalizację oraz opis podstawowych parametrów technicznych.

§ 4. 1. Wizualizacja ustaleń planu składa się z:

- 1) koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, obejmującej w zależności od potrzeb:
 - a) ilustrację etapowania realizacji ustaleń planu, z uwzględnieniem inwestycji w fazie planowania lub realizacji na podstawie innej niż ustalenia planu, oraz ich stanu zaawansowania i korelacji z przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278),
 - b) wskazanie granic terenów wymagających zawarcia umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37i ust. 5 ustawy, oraz lokalizacji inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 3 pkt 6,
 - c) wskazanie granic terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości,
 - d) usytuowanie przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;
- 2) modelu struktury przestrzennej obszaru objętego planem, uwzględniającego charakterystyczne cechy ukształtowania terenu, sporządzonego w trójwymiarowej postaci fotorealistycznej, umożliwiającego zmianę punktu obserwacji w przestrzeni, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych elementów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) widoków wybranych charakterystycznych elewacji lub rozwinięć tych widoków od strony terenów przestrzeni publicznych z uwzględnieniem najbliższego otoczenia, sporządzonych w zależności od potrzeb w skali 1:500 lub większej.

2. Wizualizacja ustaleń planu może, poza elementami wymienionymi w ust. 1, zawierać w szczególności:

- 1) widok koncepcyjny wkomponowany w zdjęcie lotnicze jednostki osadniczej lub jej części, z uwzględnieniem powiązań kompozycyjno-przestrzennych z otoczeniem obszaru objętego planem, uwzględniającego przedsięwzięcia rewitalizacyjne, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji;

- 2) koncepcję zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych, sporządzoną w zależności od potrzeb w skali 1:500 lub większej;
- 3) koncepcję wybranych charakterystycznych fragmentów obszaru, sporządzoną w zależności od potrzeb w skali 1:500 lub większej;
- 4) przekroje terenu, w tym terenów przestrzeni publicznych, oraz jeżeli w planie zawarto ustalenia, o których mowa w § 3 pkt 3 lit. g – przekroje pasa drogowego, sporządzone w zależności od potrzeb w skali 1:500 lub większej.

3. Elementy wizualizacji ustaleń planu, o których mowa w ust. 1 i 2, sporządza się w barwnej formie graficznej.

§ 5. Wizualizacja ustaleń planu podlega aktualizacji po jej przedstawieniu w ramach konsultacji społecznych, o których mowa w art. 17 pkt 13 ustawy, a przed przedstawieniem jej wraz z projektem planu radzie gminy w trybie art. 17 pkt 14 ustawy, jak również w przypadku, o którym mowa w art. 19 ust. 1 ustawy.

§ 6. Do projektów planów sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały rady gminy o przystąpieniu do sporządzania albo zmiany planu podjętej przed dniem 24 września 2023 r. stosuje się przepisy dotychczasowe.

§ 7. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r.⁴⁾

MINISTER FINANSÓW
I GOSPODARKI

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM

Michał Frączkiewicz
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii
/podpisano elektronicznie/

⁴⁾ Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 1 lipca 2016 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej oraz zakresu i formy wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji (Dz. U. z 2016 r. poz. 1032), które na podstawie art. 72 ustawy 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.) traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia.