Nazwa projektu Rozporządzenie Ministra Finansów i Gospodarki zmieniające rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy **Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące** Ministerstwo Rozwoju i Technologii – ministerstwo wiodące Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi – ministerstwo współpracujące **Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu** Tomasz Lewandowski, Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii **Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu** Michał Gil, Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii tel. 22 323 41 84, e-mail: michal.gil@mrit.gov.pl Łukasz Marciniak, Zastępca Dyrektora Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii tel. 22 323 41 97, e-mail: lukasz.marciniak@mrit.gov.pl	**Data sporządzenia** 10.11.2026 r. **Źródło:** Upoważnienie ustawowe - art. 13m ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) **Nr w wykazie prac legislacyjnych Ministra Finansów i Gospodarki** 77

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), dalej: „rozporządzenie", zostało wydane na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 13m ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostało dodane ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.).

W wyniku przedmiotowej nowelizacji ustawy gminy zostały zobligowane do sporządzenia planów ogólnych – opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego obejmujących całą gminę. Jednym z ustaleń planu ogólnego jest obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), czyli obszar, na którym dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Sposób wyznaczania tego obszaru regulowany jest w ramach rozporządzenia, z uwzględnieniem potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w celu przeciwdziałania konfliktom przestrzennym i rozpraszaniu zabudowy. Podstawą wyznaczenia obszaru jest katalog budynków wskazany w § 1 pkt 1 rozporządzenia, obejmujący rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773).

W trakcie prac nad planami ogólnymi w gminach pojawiła się potrzeba rozszerzenia katalogu budynków branych pod uwagę podczas wyznaczania OUZ. W tym zakresie również wiele podmiotów (m.in. organizacje przedsiębiorców i organizacje rolnicze) zgłaszało do Ministerstwa Rozwoju i Technologii wnioski i postulaty, wskazując na budynki o symbolu 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) oraz budynki o symbolu 108 (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa).

Budynki o symbolu 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) mają duże znaczenie w przypadku terenów przemysłowych, obszarów składów i magazynów. Budynki te często towarzyszą budynkom przemysłowym (symbol 101) lub też stanowią samodzielne zgrupowania tworzące centra logistyczne dla branż e-commerce lub obszary magazynowo składowe. Uwzględnienie budynków o symbolu 104 na tych terenach pozwoli na wyznaczenie OUZ w oparciu o budynki, które są ich częścią, a w konsekwencji lokalizację niezbędnych obiektów dla działalności przemysłowej i składowej w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Ułatwi to uzupełnianie istniejącej zabudowy i prowadzenie działalności gospodarczej związanej z tą zabudową. Za uwzględnieniem tych budynków przemawia również fakt, że w obowiązującym rozporządzeniu wymienione są budynki przemysłowe o symbolu 101.

Budynki o symbolu 108, w tym budynki gospodarcze i inwentarskie, stanowią integralną część zabudowy zagrodowej, są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa. Uwzględnienie budynków o symbolu 108 w OUZ odpowiada więc rzeczywistym potrzebom funkcjonowania gospodarstw rolnych. Pozwoli na wyznaczenie OUZ w granicach aktywnych gospodarstw, które posiadają większą ilość zabudowy związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Rozwój zabudowy w tych gospodarstwach będzie możliwy w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, co może przyspieszyć realizację obiektów.

Analiza postulatów interesariuszy, jak również wnioski własne dotyczące funkcjonowania rozporządzenia prowadzą do stwierdzenia, że obowiązujące przepisy wymagają optymalizacji.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji i oczekiwany efekt

Przewiduje się doprecyzowanie przepisów obowiązującego rozporządzenia w § 1 pkt 1 (katalog budynków służących do wyznaczania OUZ) poprzez dodanie:

– budynków o symbolu 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe),
– budynków o symbolu 108 (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa).

Wprowadzenie powyższych zmian do rozporządzenia spowoduje lepsze dostosowanie ustaleń planów ogólnych do istniejącej zabudowy i potrzeb rozwojowych gmin. Sposób wyznaczania OUZ dla terenów przemysłowych i terenów rolnych będzie bardziej dostosowany do charakteru zagospodarowania terenu. Lokalizacja niezbędnych inwestycji w drodze decyzji o warunkach zabudowy bez konieczności sporządzania planu miejscowego może przyspieszyć ich realizację. Zmiana nie spowoduje nadmiernego rozpraszania zabudowy, ponieważ nadal będą obowiązywać pozostałe przepisy rozporządzenia służące jego ograniczaniu oraz ochronie gruntów rolnych (np. konieczność zachowania określonych odległości między budynkami).

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Nie dotyczy.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2479	Główny Urząd Statystyczny, styczeń 2026 r.	Optymalizacja sposobu wyznaczania OUZ w planach ogólnych wpłynie pośrednio pozytywnie na rozwój gmin. Gminy mogą wydawać nieznacznie więcej decyzji o warunkach zabudowy, jednakże ze względu na doprecyzowane wcześniej ustawowe zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy (m.in. wymóg posiadania prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodność z planem ogólnym), nie powinna to być znacząca liczba.
Wojewodowie	16	Główny Urząd Statystyczny, styczeń 2026 r.	Zmiana sposobu wyznaczania OUZ spowoduje konieczność sprawdzania planów ogólnych pod względem zgodności z prawem zgodnie z nowymi przepisami.
Przedsiębiorcy w branży przemysłowej i magazynowej	nieokreślona		Pozytywne – optymalizacja sposobu wyznaczania OUZ w planach ogólnych umożliwi lokalizację budynków

			magazynowych w drodze decyzji o warunkach zabudowy, bez konieczności opracowania planu miejscowego, a co za tym idzie może skrócić się czas realizacji potrzebnych obiektów.
Gospodarstwa rolne	1232,5 tys.	Główny Urząd Statystyczny, czerwiec 2023 r.[1]	Pozytywne – optymalizacja sposobu wyznaczania OUZ w planach ogólnych umożliwi lokalizację budynków niezbędnych dla funkcjonowania gospodarstw rolnych w drodze decyzji o warunkach zabudowy, bez konieczności opracowania planu miejscowego, a co za tym idzie może skrócić się czas realizacji potrzebnych obiektów.
Osoby uprawnione do sporządzania aktów planowania przestrzennego na podstawie art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	nieokreślona		Zmiana sposobu wyznaczania OUZ spowoduje konieczność sporządzania planów ogólnych zgodnie z nowymi przepisami.

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2026 r. poz. 936) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2026 r. poz. 404), projekt rozporządzenia zostanie udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.

Projekt nie był przedmiotem prekonsultacji.

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany w ramach opiniowania następującym podmiotom:
1) Prezesowi Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej;
2) Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
3) Prezesowi Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
4) Wojewodom;
5) Izbie Architektów Rzeczypospolitej Polskiej – Krajowa Rada;
6) Polskiej Izbie Inżynierów Budownictwa – Krajowa Rada.

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany do konsultacji publicznych m.in. następującym podmiotom:
1) Towarzystwo Urbanistów Polskich;
2) Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów;
3) Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU;
4) Stowarzyszenie Urbaniści Polscy;
5) Stowarzyszenie Urbanistów Północnej Polski;
6) Unia Metropolii Polskich;
7) Unia Miasteczek Polskich;
8) Związek Gmin Wiejskich RP;
9) Związek Miast Polskich;
10) Związek Samorządów Polskich;
11) Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych;
12) Federacja Regionalnych Związków Gmin i Powiatów RP;

[1] https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5507/5/6/1/charakretystyka_gospodarstw_rolnych_w_2023_r.

13) Związek Powiatów Polskich;
14) Związek Województw RP;
15) Stowarzyszenie Architektów Polskich;
16) Instytut Rozwoju Miast i Regionów;
17) Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. Stanisława Leszczyckiego PAN;
18) Narodowy Instytut Architektury i Urbanistyki;
19) Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju PAN;
20) Związek Stowarzyszeń Kongres Ruchów Miejskich;
21) Polskie Towarzystwo Informacji Przestrzennej.

Projekt rozporządzenia zostanie przekazany do opiniowania i konsultacji publicznych na okres 14 dni.

Projekt będzie podlegał również opiniowaniu przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego, z terminem 30 dni na zajęcie stanowiska, gdyż dotyczy spraw związanych z samorządem terytorialnym, o których mowa w ustawie z dnia 6 maja 2005 r. o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego oraz o przedstawicielach Rzeczypospolitej Polskiej w Komitecie Regionów Unii Europejskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 949).

Z uwagi na zakres przedmiotowy projektu, który nie dotyczy praw i interesów oraz zadań związków zawodowych, a także praw i interesów związków pracodawców, projekt nie podlega opiniowaniu przez reprezentatywne organizacje związków zawodowych oraz reprezentatywne organizacje pracodawców na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych.

Projekt nie dotyczy spraw, o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o Radzie Dialogu Społecznego i innych instytucjach dialogu społecznego (Dz. U. z 2026 r. poz. 836), dlatego nie podlega opiniowaniu przez Radę Dialogu Społecznego.

Wyniki opiniowania i konsultacji publicznych zostaną omówione w raporcie z konsultacji, zawierającym zestawienie przedstawionych stanowisk lub opinii i odniesienie się do nich przez organ wnioskujący, udostępnionym na stronie Rządowego Centrum Legislacji, w zakładce Rządowy Proces Legislacyjny, najpóźniej z dniem przekazania projektu na kolejny etap prac legislacyjnych.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z …… r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]											
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	*Łącznie (0-10)*
Dochody ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Wydatki ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												
Saldo ogółem												
budżet państwa												
JST												
pozostałe jednostki (oddzielnie)												

Źródła finansowania	Nie dotyczy
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wejście w życie projektowanego rozporządzenia nie spowoduje dodatkowych skutków finansowych dla sektora finansów publicznych, w tym budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki						
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	*Łącznie (0-10)*
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z …… r.)	duże przedsiębiorstwa							
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projekt wywiera pozytywny wpływ na przedsiębiorców, w tym na sektor mikro, małych i średnich przedsiębiorstw, poprzez optymalizację procedur planistycznych – umożliwienie lokalizacji budynków niezbędnych dla funkcjonowania gospodarstw rolnych, zespołów przemysłowych i magazynowych w drodze decyzji o warunkach zabudowy, bez konieczności sporządzania planu miejscowego, co może przyspieszyć ich realizację.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe							
Niemierzalne	(dodaj/usuń)							

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

☐ nie dotyczy

Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odwróconej tabeli zgodności).	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy
☐ zmniejszenie liczby dokumentów ☐ zmniejszenie liczby procedur ☒ skrócenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:	☐ zwiększenie liczby dokumentów ☐ zwiększenie liczby procedur ☐ wydłużenie czasu na załatwienie sprawy ☐ inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	☐ tak ☐ nie ☒ nie dotyczy

Projekt spowoduje skrócenie czasu realizacji inwestycji, ponieważ lokalizacja budynków niezbędnych dla funkcjonowania gospodarstw rolnych, zespołów przemysłowych i magazynowych będzie mogła odbywać się w drodze decyzji o warunkach zabudowy, bez konieczności sporządzania planu miejscowego.

9. Wpływ na rynek pracy

Wejście w życie rozporządzenia nie wpłynie na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

☐ środowisko naturalne ☒ sytuacja i rozwój regionalny ☐ sądy powszechne, administracyjne lub wojskowe	☐ demografia ☐ mienie państwowe ☒ inne: planowanie przestrzenne	☐ informatyzacja ☐ zdrowie

Omówienie wpływu	Wprowadzenie zmian do rozporządzenia spowoduje lepsze dostosowanie ustaleń planów ogólnych do istniejącej zabudowy i potrzeb rozwojowych gmin oraz optymalizację procedur. Wpłynie to pozytywnie na rozwój gospodarstw rolnych, zespołów przemysłowych i magazynowych, a pośrednio również na rozwój regionalny.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Wejście w życie rozporządzenia przewiduje się po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?
Ze względu na przedmiot regulacji nie jest planowana ewaluacja efektów projektu.
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)
-