UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian

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", wydane zostało 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 trakcie prac nad planami ogólnymi w gminach pojawiła się potrzeba rozszerzenia katalogu budynków branych pod uwagę podczas wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Podstawą wyznaczenia tego obszaru jest katalog wskazany w § 1 ust. 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). Potrzeba rozszerzenia dotyczy budynków o symbolu 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) oraz budynków 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.

Wprowadzenie powyższych zmian do rozporządzenia spowoduje lepsze dostosowanie ustaleń planów ogólnych do istniejącej zabudowy i potrzeb rozwojowych gmin. Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy dla terenów przemysłowych i terenów rolnych będzie bardziej dostosowany do charakteru zagospodarowania terenu. Zmiana nie spowoduje nadmiernego rozpraszania zabudowy, ponieważ nadal będą obowiązywać pozostałe przepisy

rozporządzenia służące jego ograniczaniu oraz ochronie gruntów rolnych. Postawą wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy będzie zgrupowanie minimum 5 budynków. Nadal obowiązywać będzie przepis o konieczności zachowania określonych odległości między budynkami oraz przepisy chroniące użytki rolne klas I-III poza granicami administracyjnymi miast (m.in. maksymalna odległość od pasa drogowego drogi publicznej).

II. Szczegółowy opis wprowadzanych regulacji

W **§ 1** projektu rozporządzenia określono zmiany w obowiązujących przepisach. Zmiana w § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia polega na dodaniu do katalogu budynków uwzględnianych przy wyznaczaniu obszaru uzupełnienia zabudowy:

- „zbiorników, silosów i budynków magazynowych o symbolu 104" w dodawanej lit. ba;
- „budynków produkcyjnych, usługowych i gospodarczych dla rolnictwa o symbolu 108" w dodawanej lit. ea.

W związku z wprowadzeniem powyższej zmiany katalog budynków wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia zawierać będzie 9 pozycji.

W **§ 2** projektu rozporządzenia zawarto przepisy przejściowe. Do wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w projektach planów ogólnych gmin sporządzanych lub zmienianych na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu ogólnego gminy, podjętej przed dniem wejścia w życie nowelizacji rozporządzenia, stosować się będzie co do zasady nowe przepisy (ust. 1). Jednak, jeżeli przed dniem wejścia w życie nowelizacji rozporządzenia wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy, możliwe będzie dokończenie procedury planistycznej zgodnie z dotychczasowymi przepisami (ust. 2). Tak ukształtowane przepisy przejściowe mają na celu umożliwienie gminom skorzystania z dotychczasowych zasad, jeśli projekt planu ogólnego jest już na zaawansowanym etapie procedury. Pozwoli to, w zależności od lokalnych potrzeb i uwarunkowań, uniknąć konieczności ponawiania procedury planistycznej, co skutkowałoby wydłużeniem czasu potrzebnego na sporządzenie planu ogólnego.

W **§ 3** projektu rozporządzenia określono termin wejścia w życie nowych przepisów. Rozporządzenie wejdzie w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

III. Pozostałe informacje

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 rozporządzenia 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 rozporządzenia nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

Projekt rozporządzenia 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 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji przewidzianej tymi przepisami.

Projekt rozporządzenia 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 2026 r. poz. 500). 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 rozporządzenia wpłynie pozytywnie na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie rozporządzenia.