



Prezes Rady Ministrów

Donald Tusk

Warszawa, dnia /elektroniczny znacznik czasu/

RM-0610-140-25

UDER61

deregulacja

Pan Szymon HOŁOWNIA
Marszałek Sejmu

Szanowny Panie Marszałku,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi
projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt ma charakter deregulacyjny.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został
upoważniony Minister Finansów i Gospodarki.

Z poważaniem

Donald Tusk

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Do wiadomości:
wnioskodawca

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 1. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w art. 37ed dodaje się ust. 12–14 w brzmieniu:

„12. Rada gminy może ustalić w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, zasady określania postanowień umów urbanistycznych.

13. Uchwała, o której mowa w ust. 12, dotyczy wszystkich umów urbanistycznych zawieranych przez gminę.

14. Dopuszcza się w uchwale, o której mowa w ust. 12, ustalenie różnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych, biorąc pod uwagę w szczególności rodzaj lub parametry inwestycji głównej.”.

Art. 2. Do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanych planów inwestycyjnych sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian

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.) wprowadziła do systemu planowania przestrzennego szczególną formę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – zintegrowany plan inwestycyjny (dalej jako „ZPI”). Niniejszy projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ma na celu zwiększyć transparentność procedury ZPI i skrócić czas jej realizacji. W trakcie sporządzania ZPI gmina negocjuje z inwestorem treść umowy urbanistycznej, w której strony zobowiązują się do wykonania czynności m.in. z zakresu realizacji inwestycji uzupełniającej. Aby zapewnić pełną transparentność tego procesu, istotne jest umożliwienie gminie ustalenia, w drodze aktu prawa miejscowego, ogólnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych. Ustalenie jasnych zasad dotyczących umów urbanistycznych skróci czas trwania negocjacji między gminą a inwestorem.

II. Szczegółowy opis wprowadzanych regulacji

W art. 1 projektu ustawy zawarto zmiany dotyczące art. 37ed ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), które polegają na dodaniu ust. 12–14 dotyczących możliwości ustalenia przez radę gminy w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, zasad określania postanowień umów urbanistycznych. W szczególności mogą to być zasady określania zakresu zobowiązań inwestora. Wskazać należy, że są to zarówno postanowienia wskazane w art. 37ed ust. 2–6 ww. ustawy, jak i pozostałe postanowienia regulowane przez Kodeks cywilny, np. sposób zabezpieczenia. Uchwała ta będzie dotyczyć wszystkich umów urbanistycznych zawieranych przez gminę. Uchwała będzie mogła ustalać różne zasady określania postanowień umów urbanistycznych, biorąc pod uwagę rodzaj lub parametry inwestycji głównej, w szczególności w podziale na ich rodzaj lub parametry. Trzeba przy tym zauważyć, że rada gminy będzie mogła wprowadzić inne kryteria różnicowania tych zasad, np. w zależności od przeznaczenia, powierzchni inwestycji, charakterystycznych parametrów, takich jak: intensywność, powierzchnia użytkowa (sprzedaży, produkcji, magazynowa) lub liczba mieszkań w przypadku inwestycji mieszkaniowych.

Różnicowanie zasad odnośnie do umów urbanistycznych powinno być uzależnione od rodzaju lub parametrów inwestycji głównej, ponieważ to właśnie w oparciu o wielkość inwestycji głównej można określić skalę całości przedsięwzięcia inwestycyjnego. Podkreślić należy, że inwestycja uzupełniająca została zdefiniowana w art. 2 pkt 5a ww. ustawy i polega na realizacji inwestycji służącej obsłudze inwestycji głównej. Celowe jest wprowadzenie możliwości różnicowania zasad postanowień umowy urbanistycznej z uwagi na przedmiot inwestycji głównej, której ustawa nie precyzuje i nie zawęża, może nią być np. inwestycja mieszkaniowa, usługowa, magazynowa czy też inwestycja dotycząca instalacji odnawialnych źródeł energii.

Proponuje się, aby ustawa weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, jednak do spraw opracowania i uchwalania zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządzanych na podstawie wniosku złożonego przed dniem wejścia w życie ustawy powinno stosować się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

III. Pozostałe informacje

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingskiej 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 (M.P. z 2024 r. poz. 806, z późn. zm.).

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 przez usprawnienie procesu przygotowania i realizacji inwestycji.

Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Data sporządzenia 2025-06-27
Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii	Źródło: Inne
Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Michał Jaros, Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii	Nr w Wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów UDER61
Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Łukasz Marciniak, zastępca dyrektora Departamentu Planowania Przestrzennego w Ministerstwie Rozwoju i Technologii tel. 22 323 41 97, e-mail: lukasz.marciniak@mrit.gov.pl	

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

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.) wprowadziła do systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego szereg zmian, w tym m.in. szczególną formę planu miejscowego – zintegrowany plan inwestycyjny (dalej jako „ZPI”). W trakcie sporządzania ZPI gmina negocjuje z inwestorem treść umowy urbanistycznej, w której strony zobowiązują się do wykonania czynności m.in. z zakresu realizacji inwestycji uzupełniającej. Aby zapewnić pełną transparentność tego procesu, istotne jest umożliwienie gminie określenia, w drodze aktu prawa miejscowego, ogólnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych.

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

Zmiana w art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) polega na dodaniu przepisów umożliwiających radzie gminy ustalenie w drodze uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zawieranych w procedurze sporządzania ZPI. Ma to na celu umożliwienie wprowadzenia jasnych i przewidywalnych dla obu stron regulacji dotyczących zakresu zobowiązań między gminą a inwestorem. Przyjęcie ogólnych zasad określania postanowień umów urbanistycznych spowodowuje, że znane będą one już na samym początku negocjacji, tak żeby inwestorzy nie byli zaskakiwani na późniejszym etapie. Ustalenie jasnych zasad dotyczących umów urbanistycznych skróci czas trwania negocjacji między gminą a inwestorem.

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

Projektowane przepisy nie wprowadzają zmian systemowych. Nie przewiduje się konieczności prowadzenia analiz porównawczych z innymi państwami OECD/UE.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Gminy	2479	GUS, styczeń 2025	Wprowadzenie możliwości uchwalenia uchwały rady gminy w sprawie wytycznych dotyczących umów urbanistycznych zapewni pełną transparentność w trakcie negocjacji nad treścią tych umów między stronami.
Inwestorzy	Niemożliwa do oszacowania		Wprowadzenie nowego narzędzia – uchwały rady gminy w sprawie wytycznych dotyczących umów urbanistycznych, która określi już na samym początku negocjacji jasne zasady określania postanowień umów urbanistycznych.

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

Projekt ustawy został skierowany do rozpatrzenia przez Stały Komitet Rady Ministrów z pominięciem etapu konsultacji publicznych i uzgodnień międzyresortowych, z uwagi na zakres projektu dotyczący wyłącznie kompetencji organów gminy. Projekt został przekazany do opiniowania Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. Projekt ustawy nie był przedmiotem prekonsultacji.

Projekt został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2025 r. poz. 677).

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												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wejście w życie ustawy nie spowoduje skutków w postaci zmniejszenia dochodów i zwiększenia wydatków budżetu państwa i pozostałych jednostek sektora finansów publicznych.											

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 tym osoby starsze i niepełnosprawne	-	-	-	-	-	-	-
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa	Projekt ustawy pozytywnie oddziałuje na przedsiębiorców, w tym na sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw, jak również obywateli przez usprawnienia procesu przygotowania i realizacji inwestycji. Projekt ustawy nie będzie miał bezpośredniego wpływu na osoby starsze i niepełnosprawne.						
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw							
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze i niepełnosprawne							
Niemierzalne								
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń		Projekt ustawy nie ma wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość.						

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	
Komentarz: Wejście w życie ustawy nie wprowadzi nowych obciążeń regulacyjnych, wprowadzenie przez gminę zasad określania postanowień umów urbanistycznych zawieranej w procedurze sporządzania ZPI usprawni procedurę.			
9. Wpływ na rynek pracy			
Wejście w życie ustawy 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	Zmiana będzie miała pozytywny wpływ na procedowanie projektów ZPI, zwiększy transparentność procedury i skróci czas jej realizacji.		
11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego			
Wejście w życie ustawy 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 przewidziana ewaluacja efektów projektu.			
13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)			
–			