

Informacja o ustawie z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

Jedną z istotniejszych zmian wprowadzonych ustawą dotyczy przesunięcia końcowego terminu na przyjęcie planów ogólnych gmin i tym samym ważności obowiązywania studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego. Termin ten został przesunięty o maksymalny dopuszczalny dzisiaj czas, czyli do końca sierpnia 2026 r.

Ustawa ogranicza grono podmiotów uprawnionych o występowanie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. O decyzję tę będzie mógł wystąpić podmiot, który dysponuje prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W art. 1 w pkt 1 noweli zaproponowano modyfikację definicji określenia „inwestycja towarzysząca” w ten sposób, aby obejmowała ona także inwestycję służącą wykonywaniu zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 37eba ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 pkt 9 noweli), rada gminy będzie mogła w formie uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, nałożyć na inwestorów obowiązek dołączenia do wniosku o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (dalej też jako ZPI) koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, określając rodzaj lub parametry inwestycji głównej, której ten obowiązek dotyczy.

Na podstawie art. 37ebb ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czasu zawarcia umowy urbanistycznej inwestor będzie mógł zobowiązać się na rzecz gminy do pokrycia całości lub części kosztów postępowania w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego przez umowę z tą gminą, która to umowa może w szczególności określać termin i sposób wpłacania i rozliczania zaliczek na poczet czynności podejmowanych w tym postępowaniu. Zgoda na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego będzie mogła być wycofana do czasu zawarcia umowy urbanistycznej (art. 37ec ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zmiany w procedurze sporządzania ZPI obejmują w szczególności:

- rozszerzenie i uelastycznienie katalogu inwestycji uzupełniających,
- doprecyzowanie, że ZPI poza obszarem inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej może obejmować również inne tereny,
- rezygnację z konieczności obejmowania ZPI obszaru inwestycji uzupełniającej, gdy jest ona możliwa do realizacji na podstawie innego obowiązującego planu miejscowego,

- dopuszczenie zmiany planu miejscowego w formie ZPI, jeśli dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej taki plan obowiązuje,
- wprowadzenie bardziej elastycznych rozwiązań proceduralnych: upoważnienie rady gminy do nałożenia na inwestorów obowiązku dołączenia do wniosku o uchwalenie ZPI koncepcji urbanistyczno-architektonicznej dla wszystkich lub wybranych inwestycji, razem z projektem ZPI lub zamiast niego, a także umożliwienie sporządzenia na początkowym etapie procedury planistycznej założeń umowy urbanistycznej zamiast projektu tej umowy,
- doprecyzowanie, jakie dane przestrzenne powinien zawierać projekt ZPI dołączany przez inwestora do wniosku o jego uchwalenie,
- wydłużenie z 3 dni roboczych do 14 dni terminu na weryfikację przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta otrzymanego wniosku o uchwalenie ZPI,
- ułatwienia proceduralne polegające na wprowadzeniu instrukcyjnych terminów postępowania: dla rady gminy na podjęcie uchwały w przedmiocie ZPI oraz dla sądów administracyjnych na rozpatrzenie skarg na ZPI,
- doprecyzowanie przepisów dotyczących zgody rady gminy na przystąpienie do sporządzenia ZPI.

Wydłużono termin na wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z 60 dni do 120 dni.

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r., z wyjątkiem:

- 1) art. 5 pkt 4 lit. a oraz pkt 6 w zakresie art. 53 i art. 65 ust. 1 oraz art. 6, które wchodzi w życie z dniem 30 czerwca 2026 r.;
- 2) art. 5 pkt 2, pkt 6 w zakresie art. 76 ust. 1, pkt 9 w zakresie art. 75, art. 76 ust. 1 i 2 i art. 77 oraz pkt 10, które wchodzi w życie z dniem 1 września 2026 r.;
- 3) art. 1 pkt 2 lit. b i pkt 3, art. 5 pkt 1 lit. a, pkt 7 i pkt 8 lit. b oraz art. 9, które wchodzi w życie z dniem 1 października 2026 r.;
- 4) art. 1 pkt 17, 21 i 22 oraz art. 12, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2027 r.