Opracowano na podstawie: t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912.

U S T A W A

z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa:

1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej,
2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy

– przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.

2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym:
   a) gospodarowania wodami,
   b) ochrony gruntów rolnych i leśnych,
   c) ochrony złóż kopalin,
   d) zmniejszania podatności na zmiany klimatu;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411);
6) walory ekonomiczne przestrzeni;

7) prawo własności;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
9) potrzeby interesu publicznego;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
   a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2

pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) „ładzie przestrzennym” – należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
2) „zrównoważonym rozwoju” – należy przez to rozumieć rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1080, 1812 i 1863 oraz z 2026 r. poz. 176);
3) „środowisku” – należy przez to rozumieć środowisko, o którym mowa w art. 3 pkt 39 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
4) „interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
5) „inwestycji celu publicznego” – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których

mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881 oraz z 2025 r. poz. 1077 i 1080);

5a) „inwestycji uzupełniającej” – należy przez to rozumieć inwestycję:

a) służącą wykonywaniu zadań własnych gminy, w szczególności w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 i 1824 oraz z 2025 r. poz. 1019, 1542 i 1792), dróg publicznych, linii kolejowych, obiektów infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, obiektów działalności kulturalnej, obiektów opieki nad dziećmi do lat 3, przedszkoli, szkół, placówek wsparcia dziennego, placówek opieki zdrowotnej, obiektów, w których prowadzona jest działalność z zakresu pomocy społecznej, obiektów służących działalności pożytku publicznego, obiektów sportu i rekreacji, obszarów zieleni publicznej, lokali mieszkalnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) w zakresie budowy, zmiany sposobu użytkowania lub przebudowy obiektów budowlanych przeznaczonych na działalność handlową lub usługową – o ile służą obsłudze inwestycji głównej;

6) (uchylony)

6a) (uchylony)

6b) (uchylony)

7) (uchylony)

8) (uchylony)

9) (uchylony)

10) „dobrach kultury współczesnej” – należy przez to rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;

11) „terenie zamkniętym” – należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;

12) „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
13) „uzbrojeniu terenu” – należy przez to rozumieć drogi, obiekty budowlane, urządzenia i przewody, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;
14) „dostępie do drogi publicznej” – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;
15) „standardach” – należy przez to rozumieć zbiory i zakresy wymagań dotyczących opracowań i aktów planowania przestrzennego oraz zasady stosowania w nich parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego;
16) (uchylony)
16a) „reklamie” – należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiejkolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
16b) „tablicy reklamowej” – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, o płaskiej powierzchni służącej ekspozycji reklamy, w szczególności baner reklamowy, reklamę naklejaną na okna budynków i reklamy umieszczane na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
16c) „urządzeniu reklamowym” – należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, inny niż tablica reklamowa, z wyłączeniem drobnych przedmiotów codziennego użytku wykorzystywanych zgodnie z ich przeznaczeniem;
16d) „szyldzie” – należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;

16e) „krajobrazie” – należy przez to rozumieć postrzeganą przez ludzi przestrzeń, zawierającą elementy przyrodnicze lub wytwory cywilizacji, ukształtowaną w wyniku działania czynników naturalnych lub działalności człowieka;

16f) „krajobrazie priorytetowym” – należy przez to rozumieć krajobraz szczególnie cenny dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, i jako taki wymagający zachowania lub określenia zasad i warunków jego kształtowania;

17) „walorach ekonomicznych przestrzeni” – należy przez to rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych;

18) „wartości nieruchomości” – należy przez to rozumieć wartość rynkową nieruchomości;

19) „powierzchni sprzedaży” – należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);

20) „uniwersalnym projektowaniu” – należy przez to rozumieć uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

20a) (uchylony)

21) „średniookresowej strategii rozwoju kraju” – należy przez to rozumieć strategię, o której mowa w art. 9 pkt 2 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2025 r. poz. 198 i 1846);

22) „akcie planowania przestrzennego” – należy przez to rozumieć plan ogólny gminy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwałę ustalającą zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, audyt krajobrazowy oraz plan zagospodarowania przestrzennego województwa;

23) „obszarze zabudowy śródmiejskiej” – należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

24) „nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym” – należy przez to rozumieć nieruchomość, o której mowa w art. 113 ust. 6 i 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

25) „obszarze zieleni publicznej” – należy przez to rozumieć ogólnodostępny:

a) teren o powierzchni niemniejszej niż 0,05 ha pokryty roślinnością, wyposażony w infrastrukturę techniczną i rekreacyjną, w szczególności park, zieleniec, ogród jordanowski lub zabytkowy, z wyłączeniem zieleni towarzyszącej drogom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym,

b) las, o którym mowa w art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567 i 1795)

– będący w posiadaniu jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa;

26) „szkole podstawowej” – należy przez to rozumieć publiczną szkołę podstawową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. – Prawo oświatowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 1043, 1160 i 1837 oraz z 2026 r. poz. 187 i 203);

27) „handlu wielkopowierzchniowym” – należy przez to rozumieć handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

28) „powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni niemniejszej niż 10 m^2;

29) „udziale powierzchni biologicznie czynnej” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

30) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub

innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,

b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

31) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

32) „nadziemnej intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

33) „powierzchni kondygnacji” – należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów;

34) „kondygnacji nadziemnej” – należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;

35) „udziale powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, z wyłączeniem części zagłębionych poniżej poziomu terenu, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na:

a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej – w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

b) terenie do powierzchni tego terenu – w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 3. 1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem

morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

2. Prowadzenie, w granicach swojej właściwości rzeczowej, analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego, odnoszących się do obszaru powiatu i zagadnień jego rozwoju, należy do zadań samorządu powiatu.

2a. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na obszarze związku metropolitalnego (obszarze metropolitalnym) należy do zadań związku metropolitalnego, jeżeli został utworzony.

3. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie, w tym uchwalanie planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz audytu krajobrazowego, należy do zadań samorządu województwa.

4. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej państwa należy do zadań Rady Ministrów.

Art. 4. 1. Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

1a. W odniesieniu do obszarów morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu określa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125, z 2025 r. poz. 409, 1535 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 252).

2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
2) sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

3. W odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice

ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy.

4. Przepisów ust. 3 nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.

Art. 5. Projekty planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sporządzają osoby, które spełniają jeden z warunków:

1) nabyły uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1989 r. poz. 99, 178 i 192, z 1990 r. poz. 198 i 505 oraz z 1993 r. poz. 212);
2) nabyły uprawnienia urbanistyczne na podstawie art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. poz. 139, z późn. zm.[1)]);
3) posiadają kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650);
4) posiadają dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej;
5) posiadają dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie innym niż określony w pkt 4 oraz ukończyły studia podyplomowe w zakresie planowania przestrzennego, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej;
6) są obywatelami państw członkowskich Unii Europejskiej, Konfederacji Szwajcarskiej lub państwa członkowskiego Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA) – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, którzy nabyli kwalifikacje zawodowe do projektowania zagospodarowania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego w skali lokalnej i regionalnej odpowiadające wymaganiom określonym w pkt 4 lub 5.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1999 r. poz. 412 i 1279, z 2000 r. poz. 136, 1157 i 1268, z 2001 r. poz. 42, 124, 1085, 1229 i 1804 oraz z 2002 r. poz. 253, 984 i 1112.

Art. 6. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

2. Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do:

1) zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich;
2) ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Art. 7. (uchylony)

Art. 8. 1. Organem doradczym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w sprawach planowania i zagospodarowania przestrzennego jest Główna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa powołuje i odwołuje przewodniczącego i członków komisji, o której mowa w ust. 1, oraz ustala, w drodze zarządzenia, regulamin określający organizację i tryb jej działania.

3. Marszałek województwa, wójt, burmistrz albo prezydent miasta powołuje, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5, odpowiednio wojewódzką albo gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, jako organ doradczy, oraz ustala, w drodze regulaminu, jej organizację i tryb działania.

4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może powierzyć gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej powołanej w innej gminie pełnienie funkcji organu doradczego, na mocy porozumienia zawartego z odpowiednim wójtem, burmistrzem lub prezydentem miasta.

5. Przy starostach powiatów mogą być powoływane powiatowe komisje urbanistyczno-architektoniczne jako organy doradcze starostów powiatów oraz, na podstawie stosownych porozumień, wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast wchodzących w skład tych powiatów, które nie powołały gminnych komisji lub

nie powierzyły funkcji pełnienia organu doradczego komisji powołanej w innej gminie, w trybie określonym w ust. 4.

6. Organy doradcze, o których mowa w ust. 1, 3 i 5, składają się z osób o wykształceniu i przygotowaniu fachowym związanym bezpośrednio z teorią i praktyką planowania przestrzennego.

Art. 8a. 1. W związku z przetwarzaniem przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta, marszałka województwa, wojewodę, zarząd województwa albo zarząd związku metropolitalnego danych osobowych, uzyskanych w toku prowadzenia postępowań dotyczących sporządzania aktów planowania przestrzennego, prawo, o którym mowa w art. 15 ust. 1 lit. g rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.[2)]), zwanego dalej „rozporządzeniem 2016/679", przysługuje, jeżeli nie wpływa na ochronę praw i wolności osoby, od której dane te pozyskano.

2. W przypadku gdy okres przechowywania danych osobowych, o których mowa w ust. 1, nie wynika z przepisów ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 oraz z 2025 r. poz. 1173), organy, o których mowa w ust. 1, przechowują dane przez okres ustalony zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 6 ust. 2b ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.

3. Dane osobowe, o których mowa w ust. 1, podlegają zabezpieczeniom zapobiegającym nadużyciom lub niezgodnemu z prawem dostępowi lub przekazaniu polegającym co najmniej na:

1) dopuszczeniu do przetwarzania danych osobowych wyłącznie osób posiadających pisemne upoważnienie wydane przez administratora danych;
2) pisemnym zobowiązaniu osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych do zachowania ich w poufności.

2) Zmiana wymienionego rozporządzenia została ogłoszona w Dz. Urz. UE L 127 z 23.05.2018, str. 2.

Art. 8b. Wystąpienie z żądaniem, o którym mowa w art. 18 ust. 1 rozporządzenia 2016/679, nie wpływa na przebieg i wynik postępowań dotyczących sporządzania aktów planowania przestrzennego.

Art. 8c. (uchylony)

Art. 8d. (uchylony)

Rozdział 1a

Partycypacja społeczna

Art. 8e. 1. Zapewnienie partycypacji społecznej polega na:

1) umożliwieniu udziału interesariuszom planowania i zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej „interesariuszami”, w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, w tym wypowiadania się, składania wniosków lub uczestnictwa w konsultacjach społecznych;
2) poznaniu potrzeb, zebraniu stanowisk i pomysłów interesariuszy dotyczących polityki przestrzennej;
3) prowadzeniu działań edukacyjnych i informacyjnych o istocie, celach i zasadach planowania i zagospodarowania przestrzennego;
4) inicjowaniu, umożliwianiu i wspieraniu działań służących rozwijaniu dialogu między interesariuszami w ramach kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej oraz zwiększaniu udziału interesariuszy w kształtowaniu i prowadzeniu polityki przestrzennej.

2. Interesariuszami są w szczególności:

1) osoby fizyczne;
2) osoby prawne;
3) jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną;
4) jednostki samorządu terytorialnego i ich jednostki organizacyjne oraz związki metropolitalne i ich jednostki organizacyjne;
5) organy władzy publicznej;
6) jednostki pomocnicze gminy oraz organy doradcze i konsultacyjne gminy.

3. W przypadku osób fizycznych posiadających ograniczoną zdolność do czynności prawnych prawo do partycypacji społecznej przysługuje bez zgody przedstawiciela ustawowego.

4. Partycypację społeczną prowadzi się:

1) w sposób umożliwiający aktywny udział interesariuszy, w tym osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
2) z poszanowaniem jawności i sprawności postępowania w sprawie sporządzania aktów planowania przestrzennego;
3) z użyciem opracowanych w niespecjalistycznym języku informacji o sporządzanych aktach planowania przestrzennego, w szczególności wyjaśniających konsekwencje sporządzanych aktów planowania przestrzennego.

Art. 8f. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na wniosek interesariusza, w zakresie określonym we wniosku, od dnia następującego po dniu otrzymania wniosku do dnia następującego po dniu otrzymania rezygnacji, ale niedłużej niż przez rok, przekazuje interesariuszowi za pomocą poczty elektronicznej informacje o udostępnieniu w Rejestrze Urbanistycznym, zwanym dalej „Rejestrem", danych lub informacji, o których mowa w art. 67h.

Art. 8g. 1. Wniosek do projektu aktu planowania przestrzennego, uwagę, o której mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1, oraz wniosek o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego składa się na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego.

1a. Wniosek i rezygnację, o których mowa w art. 8f, składa się w systemie teleinformatycznym, o którym mowa w art. 67e ust. 1.

2. Składający wniosek do projektu aktu planowania przestrzennego, uwagę, o której mowa w art. 8i ust. 1 pkt 1, oraz wniosek o sporządzenie lub zmianę aktu planowania przestrzennego podaje swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz adres poczty elektronicznej, o ile taki posiada, a także wskazuje, czy jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętej wnioskiem lub uwagą, oraz może podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji lub numer telefonu.

3. Składający wniosek, o którym mowa w art. 8f, podaje adres poczty elektronicznej, na który mają być przekazywane informacje.

4. Administratorem danych osobowych, o których mowa w ust. 2 i 3, jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Dane te usuwa się w terminie 30 dni od dnia otrzymania rezygnacji, o której mowa w art. 8f.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza, o którym mowa w ust. 1, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2025 r. poz. 1703 oraz z 2026 r. poz. 160), mając na względzie łatwość stosowania formularza oraz zapewnienie przejrzystości danych zamieszczanych w formularzu.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia formularz, o którym mowa w ust. 1, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.

Art. 8h. 1. Informacje o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych wójt, burmistrz albo prezydent miasta ogłasza, niepóźniej niż w dniu rozpoczęcia konsultacji społecznych, co najmniej:

1) przez publikację w prasie w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 stycznia 1984 r. – Prawo prasowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 1914);
2) przez wywieszenie w widocznym miejscu na terenie objętym sporządzanym aktem planowania przestrzennego lub w siedzibie obsługującego go urzędu;
3) przez udostępnienie informacji na stronie internetowej obsługującego go urzędu, o ile taką posiada, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu;
4) w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie;
5) przez udostępnienie w Rejestrze.

2. W ogłoszeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje obowiązek, o którym mowa w art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia 2016/679, oraz informuje o ograniczeniu, o którym mowa w art. 8a ust. 1.

3. Sposoby, miejsca i terminy prowadzenia konsultacji społecznych ustala się w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, w szczególności organizując konsultacje społeczne w formach, o których mowa w art. 8i ust. 1 pkt 2, 3 i 5:

1) po godzinach pracy;
2) w miejscach przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, chyba że są przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość zgodnie z art. 8i ust. 6 pkt 2.

4. Informacje udostępnione w sposób określony w ust. 1 pkt 2 i 3 pozostawia się dostępne co najmniej do dnia zakończenia konsultacji społecznych.

5. Przepisy ust. 1, 2 i 4 stosuje się odpowiednio do zbierania wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego.

Art. 8i. 1. Formami konsultacji społecznych są:

1) zbieranie uwag;
2) spotkania otwarte, panele eksperckie lub warsztaty, poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego;
3) spotkania plenerowe lub spacery studyjne, zorganizowane na obszarze objętym aktem planowania przestrzennego;
4) ankiety lub geoankiety;
5) wywiady, prowadzenie punktu konsultacyjnego lub dyżury projektanta.

2. Konsultacje społeczne prowadzi się z wykorzystaniem co najmniej formy, o której mowa w ust. 1 pkt 1, jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 2, oraz jednej z form, o których mowa w ust. 1 pkt 3–5.

3. Dopuszcza się przeprowadzenie konsultacji społecznych również w innych formach niż określone w ust. 1.

4. Konsultacje społeczne w zakresie form, o których mowa w ust. 1 pkt 4, prowadzi się w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Konsultacje te można prowadzić w szczególności za pomocą formularzy udostępnionych przez organ sporządzający projekt aktu planowania przestrzennego w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu, a także w innej formie,

jeżeli zostanie ona określona przez ten organ w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych.

5. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, jeżeli jest to niezbędne dla poznania potrzeb, zebrania stanowisk i pomysłów interesariuszy oraz ich oceny lub rozwijania dialogu między interesariuszami w ramach kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, może wymagać od interesariuszy uczestniczących w konsultacjach społecznych, o których mowa w ust. 1 pkt 4, podania imienia i nazwiska albo nazwy, adresu zamieszkania lub siedziby oraz adresu poczty elektronicznej, o ile interesariusz taką posiada.

6. Konsultacje społeczne, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3:

1) prowadzi się, umożliwiając interesariuszom wypowiadanie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag;
2) mogą być przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego;
3) prowadzi się z udziałem pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający akt planowania przestrzennego lub podmiotu upoważnionego do opracowania tego aktu planowania przestrzennego.

7. Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządza się protokoły.

Art. 8j. Konsultacje społeczne, o których mowa w art. 8i ust. 1:

1) pkt 1 i 4, prowadzi się przez okres co najmniej 28 dni;
2) pkt 2 i 3, przeprowadza się niewcześniej niż po upływie 7 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych, i niepóźniej niż na 7 dni przed ostatnim dniem terminu, o którym mowa w pkt 1.

Art. 8k. 1. Przed rozpoczęciem konsultacji społecznych sporządza się wykaz wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

2. Przed przedstawieniem radzie gminy projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

3. W wykazach, o których mowa w ust. 1 i 2, do wniosków i uwag dotyczących tego samego zagadnienia zgłoszonych przez różnych interesariuszy można odnieść się łącznie w ramach jednej propozycji ich rozpatrzenia.

Art. 8l. Propozycja rozpatrzenia wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego i uwag zgłoszonych w ramach konsultacji społecznych nie podlega zaskarżeniu do sądu administracyjnego.

Art. 8m. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się odpowiednio do udziału społeczeństwa w działaniach podejmowanych przez samorząd województwa w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, o których mowa w rozdziale 3.

Rozdział 2

Planowanie przestrzenne w gminie

Art. 9–13. (uchylone)

Art. 13a. 1. Dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”.

2. Zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy.

3. Zmiana planu ogólnego dla części obszaru gminy wymaga dokonania zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzenia zmiany przestają być aktualne.

4. W planie ogólnym:

1) określa się:
   a) strefy planistyczne,
   b) gminne standardy urbanistyczne;
2) można określić:
   a) obszary uzupełnienia zabudowy,
   b) obszary zabudowy śródmiejskiej.

5. Plan ogólny w zakresie, o którym mowa w:

1) ust. 4 pkt 1 i pkt 2 lit. b, uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) ust. 4 pkt 2 lit. a, stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

6. Plan ogólny nie stanowi podstawy prawnej:

1) decyzji innych niż wymienione w ust. 5;
2) wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 30 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535, 1673 i 1847);
3) sprawdzenia, o którym mowa w art. 35 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

7. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Art. 13b. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) znajdujące się na obszarze gminy:
   a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
   b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
   c) obszary gruntów zmeliorowanych,
   d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
   e) strefy ochronne ujęć wody,
   f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
   g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
   h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
   i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
   j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 1168 i 1673), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
   k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
   l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
   m) obszary ograniczonego użytkowania,

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Art. 13ba. Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając granice obszaru, dla którego uchwala się plan ogólny, oraz uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, aktualne na dzień niewcześniejszy niż dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5.

Art. 13c. 1. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

2. W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4) strefa usługowa;
5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
6) strefa gospodarcza;
7) strefa produkcji rolniczej;

8) strefa infrastrukturalna;
9) strefa zieleni i rekreacji;
10) strefa cmentarzy;
11) strefa górnictwa;
12) strefa otwarta;
13) strefa komunikacyjna.

Art. 13d. 1. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Art. 13e. 1. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:
1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;

3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, niemniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

3. W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Art. 13f. 1. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:

1) szkoły podstawowej oraz
2) obszarów zieleni publicznej.

2. Przez zapewnienie dostępu do szkoły podstawowej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości niewiększej niż:

1) 1500 m w miastach,
2) 3000 m poza miastami

– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do budynku szkoły podstawowej.

3. Przez zapewnienie dostępu do obszarów zieleni publicznej rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości niewiększej niż:

1) 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni niemniejszej niż 3,0 ha oraz
2) 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni niemniejszej niż 20 ha

– liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru zieleni publicznej.

4. W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz

drogi dojścia istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, jest możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji.

6. Przez możliwość realizacji obiektu infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozumie się w odniesieniu do:

1) szkół podstawowych – wyznaczenie terenu usług edukacji – szkoła podstawowa;
2) obszarów zieleni publicznej – wyznaczenie terenu zieleni urządzonej lub terenu lasu;
3) obiektu infrastruktury społecznej, do którego zasady zapewnienia dostępu ustalono na podstawie ust. 7 pkt 3 – wyznaczenie terenu o przeznaczeniu umożliwiającym usytuowanie tego obiektu.

7. W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dopuszcza się:

1) ustalenie innych wartości odległości od obiektów infrastruktury społecznej niż określone w ust. 2 i 3;
2) ustalenie innych wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej niż określone w ust. 3;
3) ustalenie zasad zapewnienia dostępu do przedszkola, żłobka, ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej, biblioteki, domu kultury, domu pomocy społecznej, urządzonego terenu sportu, przystanku publicznego transportu zbiorowego, placówki pocztowej, apteki oraz posterunku policji lub posterunku jednostki ochrony przeciwpożarowej;
4) ustalenie różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcie standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów;
5) wyłączenie terenów zabudowy zagrodowej z obowiązku zapewnienia dostępu do określonych obiektów infrastruktury społecznej.

8. Wartości minimalnej powierzchni obszarów zieleni publicznej ustalane na podstawie ust. 7 pkt 2 nie mogą być mniejsze niż 50 % wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej określonych w ust. 3.

Art. 13g. W przypadku gdy granica planu ogólnego, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, ma wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242) pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 lub 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, lub pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wyznacza się ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

Art. 13h. 1. Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

2. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

3. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;

2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

4. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

5. Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali niemniejszej niż 1:25 000.

Art. 13i. 1. Przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego.

2. Uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252).

3. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, kolejno:
1) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania

wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania, niekrótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;

2) zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego, niekrótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia;

3) sporządza projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;

4) udostępnia w Rejestrze projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;

5) występuje o:

   a) opinie o projekcie planu ogólnego do:

      – gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,

      – wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast gmin sąsiednich,

      – zarządu związku metropolitalnego, jeżeli gmina jest członkiem tego związku,

      – ministra właściwego do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej,

      – ministra właściwego do spraw środowiska w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2026 r. poz. 69), i uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 tej ustawy, a także w zakresie kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji,

      – marszałka województwa w zakresie:

         – – udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,

         – – udokumentowanych wód podziemnych,

      – właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,

- starosty jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
- właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
- właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy sposób zagospodarowania terenów zwiększa ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- Prezesa Państwowej Agencji Atomistyki w zakresie lokalizacji obiektów jądrowych i składowisk odpadów promieniotwórczych – w przypadku projektów planów ogólnych obejmujących obszary, na których zlokalizowano obiekty jądrowe lub składowiska odpadów promieniotwórczych,
- Spółki Celowej w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1747 oraz z 2025 r. poz. 1531) w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu art. 2 pkt 3 i 4 tej ustawy oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o którym mowa w tej ustawie,
- właściwego terytorialnie nadleśniczego,
- operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości niewiększej niż:
  - 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
  - 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii

elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest niewiększe niż 400 kV,

– – 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,

– – 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,

– operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości niewiększej niż:

– – 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

– – 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,

– operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości niewiększej niż:

– – 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

– – 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,

– – 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

– – 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,

– podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości niewiększej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych,

– ministra właściwego do spraw rozwoju wsi w zakresie kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej,

– wojewody, zarządu województwa, zarządu powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,

- zarządu województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- regionalnego dyrektora ochrony środowiska, jeżeli odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3, w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- właściwych zarządców dróg w zakresie ustaleń dotyczących realizacji inwestycji drogowych,
- dyrektora właściwego urzędu morskiego w zakresie pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- właściwych zarządców infrastruktury kolejowej,
- Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych,
- właściwych organów w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 i art. $87^{[7]}$ ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 r. poz. 1431 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 176),

b) uzgodnienie projektu planu ogólnego z:
   - dyrektorem parku narodowego w zakresie ustaleń mogących mieć wpływ na ochronę przyrody parku narodowego, w części dotyczącej parku narodowego i jego otuliny,
   - regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń mogących:
     - – mieć negatywny wpływ na cele ochrony rezerwatu przyrody w części dotyczącej rezerwatu przyrody i jego otuliny,

– – mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku krajobrazowego w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny,

– – mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu w części dotyczącej obszaru chronionego krajobrazu,

– – znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000, w części dotyczącej istniejącego lub projektowanego obszaru Natura 2000,

– dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;

6) wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z:
   a) uzyskanych opinii,
   b) dokonanych uzgodnień;
7) udostępnia w Rejestrze projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1;
8) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
9) przeprowadza konsultacje społeczne, a następnie wprowadza zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
10) ponawia w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b;
11) udostępnia w Rejestrze projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;
12) przedstawia radzie gminy projekt planu ogólnego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2.

Art. 13j. 1. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag lub wniosków do projektu planu ogólnego wymagających ponowienia uzgodnień – czynności, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 4, pkt 5 lit. b, pkt 6 lit. b, pkt 11 i 12, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

2. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu ogólnego objęta zmianą.

Art. 13k. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

2. Jeżeli plan ogólny uniemożliwia realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, metropolitalnym lub powiatowym, ujętych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, a rada gminy nie przystąpiła do zmiany planu ogólnego albo, uchwalając plan ogólny lub jego zmianę, nie wprowadziła ustaleń umożliwiających realizację tych inwestycji, wojewoda, po podjęciu czynności zmierzających do uzgodnienia terminu realizacji tych inwestycji i warunków wprowadzenia tych inwestycji do planu ogólnego, wzywa radę gminy do uchwalenia planu ogólnego lub jego zmiany w wyznaczonym terminie. Po bezskutecznym upływie tego terminu wojewoda sporządza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianę dla obszaru, którego dotyczy zaniechanie gminy, w zakresie koniecznym dla możliwości realizacji inwestycji celu publicznego oraz wydaje w tej sprawie zarządzenie zastępcze.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, koszty sporządzenia planu miejscowego ponosi w całości gmina, której obszaru dotyczy zarządzenie zastępcze.

Art. 13l. 1. Koszty sporządzenia planu ogólnego obciążają budżet gminy.

2. Koszty sporządzenia zmiany planu ogólnego wynikające z rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, metropolitalnym lub powiatowym, obciążają odpowiednio budżet państwa, budżet województwa, budżet związku metropolitalnego albo budżet powiatu.

Art. 13m. 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw rozwoju wsi określi, w drodze rozporządzenia, sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

1) charakterystykę stref planistycznych, w tym ich profil funkcjonalny oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
2) sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych,
3) sposób tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych,
4) sposób przygotowania projektu planu ogólnego,
5) sposób stosowania oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych,
6) sposób dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego,
7) sposób wydawania wypisów i wyrysów z planu ogólnego

– uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy, możliwość dokonania oceny prawidłowości prac planistycznych oraz zapewnienia czytelności danych zawartych w planie ogólnym oraz wypisie i wyrysie z tego planu.

Art. 14. 1. W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym”, z zastrzeżeniem ust. 6.

2. Integralną częścią uchwały, o której mowa w ust. 1, jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu miejscowego.

3. (uchylony)

4. Uchwałę, o której mowa w ust. 1, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy, na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej, o której mowa w art. 41a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

5. Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.

6. Planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.

6a. Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca:

1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:
   a) na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,
   b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej,
   c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW

– następuje na podstawie planu miejscowego.

7. Plan miejscowy sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

8. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego.

Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
3a) zasady kształtowania krajobrazu;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu.

2b. Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.

2c. W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:

1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;
2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.

2d. W planie miejscowym określa się obszar zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
3a) (uchylony)
4) (uchylony)
4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
6) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;

8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
9) (uchylony)
10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
11) maksymalną intensywność zabudowy;
12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

4. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2026 r. poz. 68), również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.

5. Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907 oraz z 2025 r. poz. 1705).

Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

1a. W przypadku gdy granica lub ustalenia planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, mają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 lub 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, lub pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r.

o infrastrukturze informacji przestrzennej, wyznacza się je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób przygotowania projektu planu miejscowego w części tekstowej i graficznej, określając skale, klasy przeznaczenia terenu, stosowane oznaczenia, nazewnictwo, standardy, sposób prezentacji graficznej danych przestrzennych oraz sposób dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy oraz możliwość dokonania oceny prawidłowości prac planistycznych.

3. (uchylony)

Art. 17. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

1) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania, niekrótszy jednak niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
2) zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego, określając termin składania wniosków do projektu planu miejscowego, niekrótszy jednak niż 21 dni od dnia zawiadomienia;
3) (uchylony)
4) sporządza projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
5) (uchylony)
5a) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
6) występuje o:
   a) opinie o projekcie planu miejscowego do:
      – gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej,

- wójtów, burmistrzów gmin albo prezydentów miast, graniczących z obszarem objętym planem miejscowym, w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- zarządu związku metropolitalnego, jeżeli gmina wchodzi w skład tego związku,
- regionalnego dyrektora ochrony środowiska, jeżeli odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- marszałka województwa w zakresie:
  - – udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
  - – udokumentowanych wód podziemnych,
- (uchylone)
- właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkiego inspektora ochrony środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej w zakresie potrzeb dotyczących zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,
- właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego,
- starosty, jako właściwego organu ochrony środowiska w zakresie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,

- operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości niewiększej niż:
  - 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
  - 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest niewiększe niż 400 kV,
  - 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,
  - 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej,
- operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości niewiększej niż:
  - 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
  - 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości niewiększej niż:
  - 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
  - 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
  - 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,
  - 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
- podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości niewiększej niż 20 m od osi istniejącego

rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych,

- właściwego zarządcy infrastruktury kolejowej w zakresie dotyczącym sposobu zagospodarowania obszarów kolejowych i terenów przyległych do obszarów kolejowych,
- dyrektora zarządu zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie wpływu ustaleń planu na funkcjonowanie melioracji wodnych oraz

b) uzgodnienie projektu planu miejscowego z:

- wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
- organami właściwymi do uzgadniania projektu planu miejscowego na podstawie przepisów odrębnych,
- właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
- właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- dyrektorem właściwego urzędu morskiego w zakresie zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
- właściwym organem nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej,
- właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,
- wojewodą, w zakresie planu miejscowego zmieniającego plan miejscowy, o którym mowa w art. 37na ust. 1,
- zarządem województwa w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym,
- dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym

zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,

– Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego, jeżeli sposób zagospodarowania linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na bezpieczeństwo ruchu kolejowego lub rozwój sieci kolejowych,

– podmiotem zarządzającym w zakresie zagospodarowania właściwego portu lub przystani morskiej oraz

– ministrem właściwym do spraw środowiska w zakresie udokumentowanych złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, i uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 tej ustawy, a także w zakresie kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, oraz

– (uchylone)

– Spółką Celową w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu art. 2 pkt 3 i 4 tej ustawy oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o którym mowa w tej ustawie, oraz

c) zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;

7) (uchylony)

8) (uchylony)

9) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z:

a) uzyskanych opinii,

b) dokonanych uzgodnień;

10) (uchylony)

10a) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1;

11) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
12) (uchylony)
13) przeprowadza konsultacje społeczne, a następnie wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z tych konsultacji;
13a) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 5a, pkt 6 lit. b i pkt 9 lit. b;
13b) jeżeli w wyniku czynności określonych w pkt 13 lub 13a w projekcie planu miejscowego wprowadzono zmiany w zakresie dotyczącym lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia czynności, o których mowa w pkt 10a–13, w zakresie tych zmian;
13c) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;
14) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2.

Art. 17a. (uchylony)

Art. 18. (uchylony)

Art. 19. 1. Jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu miejscowego wymagających ponowienia uzgodnień, czynności, o których mowa w art. 17 pkt 5a, pkt 6 lit. b, pkt 9 lit. b, pkt 13c i 14, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

2. Przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu miejscowego objęta zmianą.

Art. 20. 1. Plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu miejscowego stanowi treść uchwały w sprawie uchwalenia planu miejscowego, a część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do tej uchwały.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia wojewodzie uchwałę, o której mowa w ust. 1, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

3. Przez zgodność planu miejscowego z planem ogólnym rozumie się:

1) ustalenie w planie miejscowym:
   a) przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
   b) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
      – minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niemniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
      – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy niewiększej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
      – (uchylone)
   c) obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym;
2) spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 13f ust. 4.

4. W planie miejscowym, w przypadku:

1) terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren;
2) terenu komunikacji – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;
3) terenu infrastruktury technicznej o powierzchni niewiększej niż 100 m^2 – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli istniejące obiekty budowlane uniemożliwiają ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niemniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;

4) terenu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy objęty formą ochrony, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęty w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli wynika to z potrzeby ochrony tego zabytku;
5) istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Art. 21. 1. Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają:
1) budżet państwa – jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym;
2) budżet województwa – jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim;
3) budżet powiatu – jeżeli jest on w całości lub w części bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym;
4) inwestora realizującego inwestycję celu publicznego – w części, w jakiej jest on bezpośrednią konsekwencją zamiaru realizacji tej inwestycji.

Art. 22. Jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy, po jego uchwaleniu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami.

Art. 23. Podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 oraz art. 17 pkt 6, w zakresie swojej właściwości rzeczowej i miejscowej są obowiązane do współpracy przy sporządzaniu odpowiednio projektu planu ogólnego albo projektu planu

miejscowego, polegającej na wyrażaniu opinii, składaniu wniosków oraz udostępnianiu informacji.

Art. 24. 1. Podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 oraz art. 17 pkt 6, w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub miejscowej, opiniują i uzgadniają, na swój koszt, odpowiednio projekt planu ogólnego albo projekt planu miejscowego. Uzgodnień dokonuje się w trybie art. 106 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zwanej dalej „Kodeksem postępowania administracyjnego", przy czym uzgodnienia projektu planu ogólnego albo projektu planu miejscowego z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią dokonuje się w drodze decyzji, o której mowa w art. 166 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 i 1535).

1a. Uzgodnieniu nie podlega uzasadnienie projektu planu ogólnego albo projektu planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może uznać za uzgodniony projekt planu ogólnego albo projekt planu miejscowego, w przypadku gdy podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b oraz art. 17 pkt 6 lit. b, nie określą warunków na jakich to uzgodnienie może nastąpić.

Art. 25. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala termin dokonania uzgodnień albo przedstawienia opinii przez podmioty, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 5 oraz w art. 17 pkt 6, niekrótszy niż 14 dni i niedłuższy niż 30 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii.

1a. Organ uzgadniający albo opiniujący może w uzasadnionych przypadkach wystąpić do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, o zmianę terminu, o którym mowa w ust. 1, wskazując termin niedłuższy niż 30 dni na przedstawienie opinii albo dokonanie uzgodnienia.

2. Nieprzedstawienie stanowiska lub warunków, o których mowa w art. 24 ust. 2, w terminie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu.

Art. 26. 1. Organ, z którym uzgodniono projekt planu ogólnego lub projekt planu miejscowego, ponosi koszty zmiany tych projektów, spowodowane późniejszą zmianą stanowiska.

2. Jeżeli organ, o którym mowa w ust. 1, działa w ramach zespolonej administracji powiatowej lub w ramach samorządu województwa i wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej, Skarb Państwa ponosi koszty zmiany planu ogólnego i planu miejscowego lub ich projektów jedynie wówczas, gdy zmiana stanowiska organu wynika ze zmiany ustawy lub z wiążących ten organ nowych ustaleń właściwego organu administracji rządowej.

Art. 27. Zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Art. 27a. Plan miejscowy albo jego zmiana może być sporządzany w trakcie sporządzania planu ogólnego albo jego zmiany.

Art. 27b. 1. Do sporządzania i uchwalania planu miejscowego albo jego zmiany dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego, jeżeli:

1) plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317);
2) zmiana planu miejscowego dotyczy wyłącznie:
   a) wprowadzenia ustaleń wynikających z uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
   b) wprowadzenia ustaleń wynikających z decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego wydanych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie lub organy administracji publicznej inne niż organy gminy,
   c) wprowadzenia ustaleń wynikających z zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie,

d) zmiany przeznaczenia terenu niepowodującej zmiany obowiązującego zakazu zabudowy lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu określonych na podstawie przepisów odrębnych oraz umożliwiającej realizację inwestycji niepowodującej:
   – zwiększenia oddziaływania na środowisko,
   – zwiększenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, oraz
   – wprowadzenia ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiednich,

e) zmiany ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu o wartość niewiększą niż 10 % wartości obowiązujących parametrów i wskaźników, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 6 lub ust. 3 pkt 10,

f) zmiany ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

g) zmiany ustaleń dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych lub pokrycia dachów,

h) zmiany przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub linii zabudowy o niewięcej niż 1 m,

i) zmiany ustaleń w związku z wpisem obiektu lub obszaru do rejestru zabytków, skreśleniem obiektu lub obszaru z rejestru zabytków lub ujęciem zabytku w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków,

j) zmiany przebiegu sieci uzbrojenia terenu w rozumieniu art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, która nie powoduje zwiększenia związanych z nimi ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu,

k) uchylenia zakazu lokalizacji zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,

l) uchylenia ustaleń uniemożliwiających lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci

telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 311 i 1019 oraz z 2026 r. poz. 203).

2. Postępowania uproszczonego nie stosuje się, jeżeli plan miejscowy albo jego zmiana, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. d–l, dotyczą:

1) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
2) przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagającego zgody, o której mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
3) obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
5) terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy;
6) inwestycji lokalizowanych na obszarze parków narodowych i ich otulin, rezerwatów przyrody i ich otulin;
7) obiektów i obszarów uznanych za pomniki historii;
8) gruntów zmeliorowanych.

3. Postępowania uproszczonego nie stosuje się, jeżeli zmiany, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. d–l, dotyczą lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W ramach postępowania uproszczonego wójt, burmistrz albo prezydent miasta:

1) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo jego zmiany z zastosowaniem postępowania uproszczonego;
2) sporządza projekt planu miejscowego albo jego zmiany wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
3) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego albo jego zmiany wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
4) jednocześnie:
   a) występuje do wojewody o wyrażenie zgody na zastosowanie postępowania uproszczonego,

b) występuje o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,

c) występuje o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,

d) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;

5) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego albo jego zmiany wynikające z:

a) uzyskanych opinii,

b) dokonanych uzgodnień,

c) konsultacji społecznych;

6) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 3, pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;

7) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego albo jego zmiany wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;

8) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego albo jego zmiany wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2.

5. W uzasadnieniu, o którym mowa w ust. 4 pkt 2, przedstawia się dodatkowo wyjaśnienie przyczyn zastosowania postępowania uproszczonego.

6. Wojewoda odmawia wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4 pkt 4 lit. a, jeżeli projekt planu miejscowego albo jego zmiany nie spełnia warunków określonych w ust. 1–3.

7. Termin wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4 pkt 4 lit. a, wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o wyrażenie zgody. Nieprzedstawienie stanowiska w tym terminie uważa się za równoznaczne z wyrażeniem zgody.

8. Dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenie konsultacji społecznych przez okres co najmniej 14 dni.

9. W wystąpieniach o opinię lub uzgodnienie oraz w ogłoszeniu, o których mowa odpowiednio w ust. 4 pkt 4 lit. b–d, informuje się o zastosowaniu postępowania uproszczonego.

10. Termin na dokonanie uzgodnień albo przedstawienie opinii, o których mowa w ust. 4 pkt 4 lit. b i c, oraz uzgodnień w ramach czynności ponawianych, o których

mowa w ust. 4 pkt 6, wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii.

11. Jeżeli:

1) wojewoda odmówi wyrażenia zgody, o której mowa w ust. 4 pkt 4 lit. a, lub
2) projekt planu miejscowego albo jego zmiany po wprowadzeniu zmian, o których mowa w ust. 4 pkt 5, nie spełnia warunków określonych w ust. 1–3

– wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje czynności, o których mowa w art. 17 pkt 6–14, przy czym o opinie i uzgodnienia występuje w niezbędnym zakresie, jeżeli wynika to z wprowadzenia zmian, o których mowa w ust. 4 pkt 5.

12. W zakresie nieuregulowanym w ust. 1–11 do postępowania uproszczonego stosuje się odpowiednio przepisy art. 14 ust. 6–8, art. 15, art. 16, art. 19–21, art. 23, art. 24, art. 25 ust. 2, art. 26, art. 28 i art. 29.

Art. 28. 1. Istotne naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

2. Jeżeli rozstrzygnięcie nadzorcze wojewody stwierdzające nieważność uchwały w sprawie planu ogólnego lub planu miejscowego stanie się prawomocne, czynności, o których mowa w art. 13i i art. 17, ponawia się w zakresie niezbędnym do doprowadzenia do zgodności projektu planu ogólnego lub planu miejscowego z przepisami prawnymi.

Art. 29. 1. Uchwała rady gminy w sprawie uchwalenia planu ogólnego lub planu miejscowego obowiązuje od dnia wejścia w życie w niej określonego, jednak niewcześniej niż po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku urzędowym województwa.

2. (uchylony)

3. Na terenie zamkniętym ustalonym decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, z wyłączeniem terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, plany ogólne i plany miejscowe nie obowiązują.

Art. 30. 1. Każdy ma prawo wglądu do planu ogólnego lub planu miejscowego oraz otrzymania z nich wypisów i wyrysów.

1a. Osoba ze szczególnymi potrzebami, o której mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, ma prawo do zapoznania się z treścią planu ogólnego i planu miejscowego w zrozumiały dla niej sposób w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści planu ogólnego lub planu miejscowego, w szczególności z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2023 r. poz. 20).

2. (uchylony)

Art. 31. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr uchwał w sprawie uchwalenia lub zmiany planu ogólnego i planów miejscowych oraz wniosków o ich sporządzenie lub zmianę, gromadzi materiały z nimi związane oraz odpowiada za przechowywanie ich oryginałów, w tym również uchylonych i nieobowiązujących.

2. (uchylony)

Art. 32. 1. W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b–13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.

Art. 33. Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany planu ogólnego lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 13i, art. 17

i art. 27b, wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian.

Art. 34. 1. Wejście w życie planu miejscowego powoduje utratę mocy obowiązującej innych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

1a. Wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązującej planów miejscowych.

2. Utrata mocy obowiązującej planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia decyzji administracyjnych wydanych na podstawie tego planu, z zastrzeżeniem art. 65 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

Art. 35. 1. Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.

2. W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Art. 35a. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, zakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zagospodarowania terenu w sposób sprzeczny z obowiązującym planem miejscowym.

Art. 36. 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. $37^{[1]}$ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

1a. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:

1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

4. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30 % wzrostu wartości nieruchomości.

4a. Opłaty, o której mowa w ust. 4, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2025 r. poz. 1770) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1

pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1105). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.

5. W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Art. 37. 1. Wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, oraz wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4, ustala się na dzień sprzedaży. Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu:

1) przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu;
2) faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości przed uchwaleniem tego planu.

2. (uchylony)

3. Roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 3, można zgłaszać w terminie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące.

4. Przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4.

5. Notariusz, w terminie 7 dni od dnia sporządzenia umowy, której przedmiotem jest zbycie nieruchomości, w formie aktu notarialnego, jest zobowiązany przesłać wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta wypis z tego aktu.

6. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4, w drodze decyzji, bezzwłocznie po otrzymaniu wypisu z aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5.

7. Właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem lub zmianą planu miejscowego, przed jej zbyciem może żądać od wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ustalenia, w drodze decyzji, wysokości opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

8. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przedstawia okresowo – odpowiednio do potrzeb, lecz co najmniej raz w roku – na sesji rady gminy informację o zgłoszonych żądaniach, o których mowa w art. 36 ust. 1–3 i ust. 5, i wydanych decyzjach, o których mowa w ust. 6 i 7.

9. Wykonanie obowiązku wynikającego z roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1–3, następuje w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku opóźnienia w wypłacie odszkodowania lub wykupie nieruchomości właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie.

10. Spory w sprawach, o których mowa w art. 36 ust. 1–3 i ust. 5, rozstrzygają sądy powszechne.

11. Wartość nieruchomości określa się na podstawie:

1) w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie nieruchomości w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości – wyłącznie faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych;
2) w sytuacji gdy na skutek zmiany planu miejscowego lub uchwalenia planu miejscowego dla terenu objętego obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym, korzystanie z nieruchomości lub jej części w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie

ograniczone – dotychczasowego przeznaczenia wynikającego z planu miejscowego, który jest zmieniany lub uchylany.

11a. Do określenia wartości nieruchomości w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie uwzględnia się zmiany wartości nieruchomości będącej skutkiem uchwalenia lub zmiany planu ogólnego.

12. W odniesieniu do zasad określania wartości nieruchomości, a także w odniesieniu do osób uprawnionych do określania tych wartości stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, o ile przepisy tej ustawy nie stanowią inaczej.

Art. 37[1]. 1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, w wyniku uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związanych z lokalizacją lotniczego urządzenia naziemnego i powierzchni ograniczających zabudowę, o których mowa w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od Polskiej Agencji Żeglugi Powietrznej:

1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przepisy art. 36 ust. 2, 3, 5 i 6 oraz art. 37 ust. 1, 3, 5 i 9–11a stosuje się odpowiednio.

Art. 37a. 1. Rada gminy może ustalić w formie uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

2. W odniesieniu do szyldów w uchwale, o której mowa w ust. 1, określa się zasady i warunki ich sytuowania, gabaryty oraz liczbę szyldów, które mogą być umieszczone na danej nieruchomości przez podmiot prowadzący na niej działalność.

3. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może ustalić zakaz sytuowania ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldów.

4. Uchwała, o której mowa w ust. 1, jest aktem prawa miejscowego.

5. Uchwała, o której mowa w ust. 1, dotyczy całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalonych przez inne organy niż ministra właściwego do spraw transportu.

6. Uchwała, o której mowa w ust. 1, może przewidywać różne regulacje dla różnych obszarów gminy określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6, uchwała, o której mowa w ust. 1, zawiera część graficzną określającą granice, o których mowa w ust. 6.

8. Uchwała, o której mowa w ust. 1, w zakresie dotyczącym ogrodzeń, nie ma zastosowania do ogrodzeń autostrad i dróg ekspresowych oraz ogrodzeń linii kolejowych.

9.[3)] Uchwała, o której mowa w ust. 1, określa warunki i termin dostosowania istniejących w dniu jej wejścia w życie obiektów małej architektury, ogrodzeń oraz tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do zakazów, zasad i warunków w niej określonych, niekrótszy niż 12 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały.

10. Uchwała, o której mowa w ust. 1, może:

1) wskazywać rodzaje obiektów małej architektury, które nie wymagają dostosowania do zakazów, zasad lub warunków określonych w uchwale;
2) wskazywać obszary oraz rodzaje ogrodzeń dla których następuje zwolnienie z obowiązku dostosowania ogrodzeń istniejących w dniu jej wejścia w życie do zakazów, zasad lub warunków określonych w uchwale.

Art. 37b. 1. Przed sporządzeniem projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1.

2. Wójt (burmistrz, prezydent miasta) niezwłocznie:

1) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1;
2) sporządza projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1;
2a) udostępnia w Rejestrze projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1;

[3)] Uznany za niezgodny z Konstytucją z dniem 21 grudnia 2023 r. w zakresie, w jakim przewiduje obowiązek określenia w uchwale, o której mowa w art. 37a ust. 1 powołanej ustawy, warunków i terminu dostosowania istniejących w dniu jej wejścia w życie, wzniesionych na podstawie zgody budowlanej, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych do zakazów określonych w tej uchwale, bez zapewnienia ustawowych podstaw i trybu dochodzenia odszkodowania przez podmioty, które są zobowiązane do ich usunięcia, na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 grudnia 2023 r. sygn. akt P 20/19 (Dz. U. poz. 2739).

3) zasięga opinii regionalnego dyrektora ochrony środowiska o projekcie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1;
4) uzgadnia projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
5) uzgadnia projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, z ministrem właściwym do spraw zdrowia w zakresie zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej;
6) zasięga opinii właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej o projekcie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1;
7) zasięga opinii marszałka województwa o projekcie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1;
7a) wprowadza zmiany do projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, wynikające z:
   a) uzyskanych opinii,
   b) dokonanych uzgodnień;
7b) udostępnia w Rejestrze projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1;
8) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych;
9) przeprowadza konsultacje społeczne, a następnie wprowadza zmiany do projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, wynikające z konsultacji społecznych;
10) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 2a, 4, 5 i pkt 7a lit. b;
11) udostępnia w Rejestrze projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;
12) przedstawia radzie gminy projekt uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2.

3. (uchylony)

4. Brak zajęcia stanowiska w terminie miesiąca od dnia otrzymania projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, przez organy wymienione w ust. 2 pkt 4 i 5 uznaje się za uzgodnienie projektu uchwały w przedłożonym brzmieniu.

5. W przypadku niewyrażenia opinii w terminie miesiąca od dnia otrzymania projektu uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, przez organy wymienione w ust. 2 pkt 3, 6 i 7 wymóg zasięgnięcia opinii uznaje się za spełniony.

6. (uchylony)

7. (uchylony)

Art. 37c. Przepisów dotyczących reklam nie stosuje się do upowszechniania informacji wyłącznie:

1) trwale upamiętniającej osoby, instytucje lub wydarzenia;
2) o charakterze religijnym, związanym z działalnością kościołów lub innych związków wyznaniowych, jeżeli tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe sytuowane są w granicach terenów użytkowanych jako miejsca kultu i działalności religijnej oraz cmentarzy.

Art. 37d. 1. Podmiot, który umieścił tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe niezgodne z przepisami uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1, podlega karze pieniężnej.

2. Jeżeli nie jest możliwe ustalenie podmiotu, o którym mowa w ust. 1, karę pieniężną wymierza się odpowiednio właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub posiadaczowi samoistnemu nieruchomości lub obiektu budowlanego, na których umieszczono tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe.

3. Karę pieniężną wymierza, w drodze decyzji, wójt (burmistrz, prezydent miasta).

4. Karę pieniężną wymierza się od dnia, w którym organ wszczął postępowanie w sprawie, do dnia dostosowania

tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego do przepisów, o których mowa w ust. 1, albo usunięcia tablicy lub urządzenia.

5. W przypadku, gdy w dniu wydania decyzji, o której mowa w ust. 3, tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe nie są zgodne z przepisami, o których mowa w ust. 1, w decyzji tej określa się:

1) wysokość kary pieniężnej za okres od dnia wszczęcia postępowania w sprawie do dnia wydania decyzji, oraz
2) obowiązek dostosowania tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego do przepisów, o których mowa w ust. 1, albo usunięcia tablicy lub urządzenia.

6. Decyzja, o której mowa w ust. 5, podlega natychmiastowemu wykonaniu w części dotyczącej obowiązku, o którym mowa w ust. 5 pkt 2.

7. Po wykonaniu obowiązku, o którym mowa w ust. 5 pkt 2, organ określa, w drodze decyzji, wysokość kary pieniężnej za okres od dnia wydania decyzji, o której mowa w ust. 5, odpowiednio do dnia dostosowania tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego do przepisów, o których mowa w ust. 1, albo usunięcia tablicy lub urządzenia.

8. Wysokość kary pieniężnej ustala się jako iloczyn pola powierzchni tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego służącej ekspozycji reklamy, wyrażonej w metrach kwadratowych oraz 40-krotności uchwalonej przez radę gminy stawki części zmiennej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 17a ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 707), powiększony o 40-krotność uchwalonej przez radę gminy stawki części stałej tej opłaty, za każdy dzień niezgodności tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego z przepisami, o których mowa w ust. 1.

9. Jeżeli rada gminy nie określiła wysokości stawek opłaty reklamowej, o których mowa w ust. 1, wysokość kary pieniężnej ustala się jako iloczyn pola powierzchni tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego służącej ekspozycji reklamy, wyrażonej w metrach kwadratowych oraz 40-krotności maksymalnej stawki części zmiennej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 19 pkt 1 lit. h ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, powiększony o 40-krotność maksymalnej stawki części stałej opłaty reklamowej, o której mowa w art. 19 pkt 1 lit. g tej ustawy, za każdy dzień niezgodności tablicy reklamowej lub urządzenia reklamowego z przepisami, o których mowa w ust. 1.

10. Jeśli kształt urządzenia reklamowego uniemożliwia wyznaczenie pola powierzchni służącej ekspozycji reklamy, o którym mowa w ust. 8 lub 9, wysokość kary pieniężnej zależy od pola powierzchni bocznej prostopadłościanu opisanego na urządzeniu reklamowym.

11. Kara pieniężna stanowi dochód gminy.

Art. 37e. W sprawach nieuregulowanych, dotyczących kar pieniężnych, o których mowa w art. 37d, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia

29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, z późn. zm.[4)]), z tym że uprawnienia organów podatkowych przysługują wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta).

Art. 37ea. 1. Na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza albo prezydenta miasta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny.

2. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje co najmniej obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

2a. W przypadku gdy realizacja inwestycji uzupełniającej jest możliwa na podstawie obowiązującego planu miejscowego, obowiązku objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru inwestycji uzupełniającej, o którym mowa w ust. 2, nie stosuje się.

3. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego.

4. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Art. 37eb. 1. Do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, inwestor dołącza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. W przypadku gdy do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, nie dołączono projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego albo nie spełnia on wymagań określonych w art. 15 ust. 1–3, art. 16 ust. 1 oraz przepisach wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 lub nie zawiera danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wzywa do dołączenia projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego spełniającego te wymagania, wskazując termin niedłuższy niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że niedołączenie tego projektu spełniającego te wymagania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania.

2a. Jeżeli dla obszaru inwestycji głównej i inwestycji uzupełniającej obowiązuje plan miejscowy, zmiana tego planu miejscowego może nastąpić w formie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

---

4) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025 r. poz. 497, 621, 622, 769, 820, 1203, 1235, 1414, 1417, 1669, 1804 i 1863 oraz z 2026 r. poz. 252 i 347.

3. Jeżeli inwestor nie usunie braków, o których mowa w ust. 2, w terminie, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wydaje postanowienie o pozostawieniu wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, bez rozpoznania, na które służy zażalenie do wojewody. Do postanowienia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.

4. Wniosek, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku, o którym mowa w ust. 2, od dnia usunięcia braków, o których mowa w ust. 2:

1) udostępnia w Rejestrze,
2) przekazuje radzie gminy

– ogłaszając o tych czynnościach, w sposób określony w art. 8h ust. 1 pkt 2–4.

Art. 37eba. 1. Rada gminy może w formie uchwały, stanowiącej akt prawa miejscowego, nałożyć na inwestorów obowiązek dołączenia do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, określając rodzaj lub parametry inwestycji głównej, której ten obowiązek dotyczy.

2. W uchwale, o której mowa w ust. 1, rada gminy może zwolnić inwestorów z obowiązku dołączenia do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

3. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, uzasadnia rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej.

4. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w ust. 1, zawiera w szczególności:

1) układ funkcjonalny zabudowy oraz układ urbanistyczny zespołów zabudowy;
2) określenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
3) architekturę obiektów, w tym określenie ich gabarytów i kolorystyki oraz geometrii i pokrycia dachów;
4) układ komunikacyjny i główne rozwiązania infrastruktury technicznej wraz z zasadami ich powiązania z układem zewnętrznym;
5) sposób uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony środowiska, przyrody i zabytków;

6) analizę krajobrazową zawierającą w szczególności powiązania przestrzenne inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej z terenami otaczającymi.

5. Do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, o której mowa w ust. 1, dołącza się wizualizację zabudowy i zagospodarowania terenu sporządzoną w sposób umożliwiający zapoznanie się z nią osobom niemającym wiedzy specjalistycznej.

6. Koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, o której mowa w ust. 1, sporządza osoba, o której mowa w art. 5.

7. W przypadku gdy do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, nie dołączono koncepcji urbanistyczno-architektonicznej mimo obowiązku wynikającego z uchwały, o której mowa w ust. 1, albo dołączona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna nie spełnia wymagań określonych w ust. 3–6, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wzywa do dołączenia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej spełniającej te wymagania, wskazując termin niedłuższy niż 14 dni, pouczając jednocześnie, że niedołączenie koncepcji urbanistyczno-architektonicznej spełniającej te wymagania spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Przepisy art. 37eb ust. 3 i 4 stosuje się odpowiednio.

Art. 37ebb. Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej inwestor może 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.

Art. 37ec. 1. Rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego.

1a. Zgoda na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego może zostać wycofana do czasu zawarcia umowy urbanistycznej. Wycofanie zgody przez radę gminy skutkuje zakończeniem postępowania wszczętego na wniosek, o którym mowa w art. 37ea ust. 1.

2. Jeżeli rada gminy wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, wójt, burmistrz albo prezydent miasta, kolejno:

1) prowadzi z inwestorem, a w przypadku, o którym mowa w art. 37ed ust. 5, również z osobą trzecią będącą właścicielem lub użytkownikiem wieczystym

nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, negocjacje w zakresie umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego;

2) wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, a w przypadku zwolnienia inwestorów z obowiązku dołączenia do wniosku, o którym mowa w art. 37ea ust. 1, projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego sporządza projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, a także sporządza prognozę oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, oraz projekt umowy urbanistycznej albo założenia umowy urbanistycznej określające w szczególności zobowiązania stron, terminy ich wykonania oraz zabezpieczenia roszczeń, uwzględniając wynik negocjacji, o których mowa w pkt 1;

3) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, projektem umowy urbanistycznej albo założeniami umowy urbanistycznej, o których mowa w pkt 2, i prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;

4) jednocześnie:
   a) występuje o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a,
   b) występuje o uzgodnienia, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b,
   c) występuje o zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
   d) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;

5) w terminie 14 dni od dnia zakończenia opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, o których mowa w pkt 4 lit. a, b i d, wprowadza zmiany do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego wynikające z:
   a) uzyskanych opinii,
   b) dokonanych uzgodnień,
   c) przeprowadzonych konsultacji społecznych;

6) w niezbędnym zakresie ponawia czynności, o których mowa w pkt 1, pkt 4 lit. b, i pkt 5 lit. b, a jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia także czynności, o których mowa w pkt 4 lit. d i pkt 5 lit. c;

6a) sporządza projekt umowy urbanistycznej, jeżeli nie został sporządzony, uwzględniając założenia umowy urbanistycznej, o których mowa w pkt 2;

7) zawiera w imieniu gminy umowę urbanistyczną;

8) udostępnia w Rejestrze projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego wraz z uzasadnieniem, umową urbanistyczną, prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;

9) przedstawia radzie gminy projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego stanowiący załącznik do umowy, o której mowa w pkt 7, wraz z raportem o którym mowa w art. 8k ust. 2.

2a. Zgoda na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zachowuje ważność bez względu na zakres zmian w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego dokonanych w wyniku czynności, o których mowa w ust. 2 pkt 1, 2 i 5.

3. Do czasu zawarcia umowy urbanistycznej wójt, burmistrz albo prezydent miasta może odstąpić od negocjacji, informując o tym radę gminy.

4. Termin na dokonanie uzgodnień i przedstawienie opinii, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a i b, oraz uzgodnień w ramach czynności ponawianych, o których mowa w ust. 2 pkt 6, wynosi 14 dni od dnia wystąpienia o uzgodnienie albo przedstawienie opinii. Przepisu art. 25 ust. 1a nie stosuje się.

5. Dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenie konsultacji społecznych przez okres co najmniej 21 dni.

6. W przypadku gdy inwestycja główna dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz zintegrowany plan inwestycyjny nie dotyczy warunków określonych w art. 27b ust. 2:

1) wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje czynności określone w ust. 1 bez wyrażenia przez radę gminy zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego;

2) konsultacje społeczne, o których mowa w art. 8i ust. 1:

   a) pkt 1 i 4, prowadzi się przez okres 14 dni,

   b) pkt 2 i 3, przeprowadza się niewcześniej niż po upływie 3 dni od dnia rozpoczęcia konsultacji społecznych i niepóźniej niż 3 dni przed ostatnim dniem okresu, o którym mowa w lit. a.

Art. 37ed. 1. Przez umowę urbanistyczną inwestor zobowiązuje się na rzecz gminy do realizacji inwestycji uzupełniającej.

2. Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się na rzecz gminy, w szczególności do:

1) przekazania nieruchomości stanowiących część przedmiotu inwestycji głównej;
2) pokrycia całości lub części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, w tym do zapłaty ceny za nieruchomość, o której mowa w ust. 5;
3) pokrycia całości lub części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w tym kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3.

2a. Przez umowę urbanistyczną inwestor może zobowiązać się do świadczenia na rzecz podmiotu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1637 oraz z 2026 r. poz. 426). Przepisy art. 393 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, 1172 i 1508 oraz z 2026 r. poz. 184 i 507) stosuje się.

3. Przez umowę urbanistyczną gmina może:

1) zobowiązać się w szczególności do realizacji inwestycji uzupełniającej, jeżeli wchodzi ona w zakres zadań własnych gminy;
2) zwolnić w całości lub w części inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4.

4. Jeżeli inwestor jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, zobowiązuje się przez umowę urbanistyczną do zbycia tej nieruchomości gminie.

5. Jeżeli osoba trzecia jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca, może w szczególności zobowiązać się w umowie, o której mowa w ust. 1, do zbycia tej nieruchomości gminie.

6. Jeżeli umowa urbanistyczna zobowiązuje do zbycia rzeczy, w umowie urbanistycznej określa się zasady tego zbycia.

7. Załącznikiem do umowy urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

8. Skutki prawne umowy urbanistycznej powstają z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do umowy urbanistycznej.

9. Umowę urbanistyczną zawiera się w formie aktu notarialnego.

10. Do umowy urbanistycznej nie stosuje się przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu.

11. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej, chyba że uchylenie lub zmiana zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpiły na wniosek lub za zgodą inwestora.

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

Art. 37ee. W negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej bierze udział osoba wyznaczona przez radę gminy, a w przypadku gdy rada gminy nie wyznaczy takiej osoby – przewodniczący rady gminy.

Art. 37eea. Rada gminy podejmuje uchwałę w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego w terminie 2 miesięcy od dnia dokonania czynności, o której mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 9.

Art. 37ef. 1. Rada gminy nie może wnieść poprawek do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. W przypadku odrzucenia zintegrowanego planu inwestycyjnego rada gminy może podjąć uchwałę o zwróceniu zintegrowanego planu inwestycyjnego do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta wraz z propozycjami poprawek do umowy

urbanistycznej, w tym do załącznika określającego projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.

3. Po otrzymaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta ponawia czynności, o których mowa w art. 37ec ust. 2 pkt 1–3, pkt 4 lit. b, pkt 5 lit. b i pkt 7–9.

Art. 37efa. 1. Do skargi na zintegrowany plan inwestycyjny, o której mowa w art. 101 ust. 2a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, stosuje się przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2026 r. poz. 143), z tym że skargę na zintegrowany plan inwestycyjny rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania akt wraz z odpowiedzią na skargę.

2. Skargę kasacyjną rozpatruje się w terminie 2 miesięcy od dnia jej wniesienia.

Art. 37eg. 1. Stronami umowy urbanistycznej może być kilku inwestorów, którzy złożyli jeden wniosek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta może prowadzić jedno postępowanie w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego na podstawie kilku oddzielnych wniosków. W takim przypadku jest zawierana jedna umowa urbanistyczna oraz jest podejmowana jedna uchwała w przedmiocie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Art. 37f. 1. Rada gminy może uchwalić dla obszaru rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), miejscowy plan rewitalizacji, jeżeli uchwalony został gminny program rewitalizacji, o którym mowa w rozdziale 4 tej ustawy.

2. Miejscowy plan rewitalizacji jest szczególną formą planu miejscowego.

3. Jeżeli na całości albo części obszaru rewitalizacji obowiązuje plan miejscowy i został uchwalony gminny program rewitalizacji, miejscowy plan rewitalizacji można również uchwalić w wyniku zmiany planu miejscowego.

Art. 37g. 1. Rada gminy może uchwalić miejscowy plan rewitalizacji dla całości albo części obszaru rewitalizacji. W przypadku gdy stan zagospodarowania nieruchomości położonych w zwartym obszarze projektowanego planu nie wskazuje na konieczność dokonania w tym zakresie zmian, gmina może wyłączyć te nieruchomości z obszaru objętego planem.

2. W miejscowym planie rewitalizacji, poza elementami wymienionymi w art. 15 ust. 2 i 2c–3, określa się w zależności od potrzeb:

1) zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą;
2) ustalenia dotyczące charakterystycznych cech elewacji budynków;
3) szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych, w tym urządzania i sytuowania zieleni, koncepcji organizacji ruchu na drogach publicznych oraz przekrojów ulic;
4) zakazy i ograniczenia dotyczące działalności handlowej lub usługowej;
5) maksymalną powierzchnię sprzedaży obiektów handlowych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o wskazanej w planie maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalną liczbę;
6) zakres niezbędnych do wybudowania inwestycji uzupełniających – w przypadkach, o których mowa w art. 37i.

3. Część graficzną miejscowego planu rewitalizacji sporządza się, w zależności od potrzeb, w skali od 1:100 do 1:1000.

4. Na potrzeby postępowania w sprawie uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji sporządza się i publikuje wizualizacje projektowanych rozwiązań tego planu, składające się co najmniej z koncepcji urbanistycznej obszaru objętego planem, modelu struktury przestrzennej tego obszaru oraz widoków elewacji.

5. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 pkt 3, w zakresie organizacji ruchu na drogach publicznych, stają się obowiązujące dla uczestników ruchu po wprowadzeniu przez organ zarządzający ruchem nowej organizacji ruchu, zgodnie z przepisami wydanymi 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.[5)]).

6. Ustalenia, o których mowa w ust. 2 pkt 4, wchodzą w życie w terminie określonym w miejscowym planie rewitalizacji, wynoszącym od 6 do 12 miesięcy od dnia jego wejścia w życie. Przepisu art. 35 nie stosuje się.

Art. 37h. 1. W razie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na skutek ustanowienia regulacji, o których mowa w art. 37g ust. 2 pkt 4, na żądanie

[5)] 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.

poszkodowanego właściwy starosta ustala, w drodze decyzji, wysokość odszkodowania. Od decyzji starosty odwołanie nie przysługuje.

2. Strona niezadowolona z przyznanego odszkodowania może w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej decyzji, o której mowa w ust. 1, wnieść powództwo do sądu powszechnego. Droga sądowa przysługuje także w razie niewydania decyzji przez właściwy organ w terminie 3 miesięcy od dnia zgłoszenia żądania przez poszkodowanego.

3. Organem obowiązanym do wypłaty odszkodowania jest gmina.

4. Uzyskanie odszkodowania nie wyłącza roszczeń, o których mowa w art. 36.

Art. 37i. 1. W miejscowym planie rewitalizacji można określić, w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanej, że warunkiem realizacji na niej inwestycji głównej jest zobowiązanie się inwestora do budowy na swój koszt i do nieodpłatnego przekazania na rzecz gminy inwestycji uzupełniających – w zakresie wskazanym w tym planie. Przepisu art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny w przypadku realizacji infrastruktury technicznej nie stosuje się.

2. Inwestycją główną nie może być inwestycja celu publicznego.

3. (uchylony)

4. Wymiar zobowiązań, o których mowa w ust. 1, jest proporcjonalny do wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia albo zmiany miejscowego planu rewitalizacji.

5. Inwestor zobowiązuje się do realizacji inwestycji uzupełniających zawierając z gminą umowę urbanistyczną, w której określa się w szczególności, zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji, zakres, specyfikację techniczną i termin wykonania niezbędnych robót budowlanych oraz termin przekazania gminie wybudowanych obiektów lub urządzeń. Umowa urbanistyczna może przewidywać etapowanie wykonywania robót budowlanych oraz spełniania innych warunków w niej określonych.

5a. Do umowy urbanistycznej, o której mowa w ust. 5, stosuje się odpowiednio przepisy art. 37ed ust. 5, 6, 9 i 10.

6. (uchylony)

7. Zawarcie umowy urbanistycznej stanowi warunek uzyskania pozwolenia na budowę dla inwestycji głównej lub jej części.

8. Nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy zrealizowanej inwestycji uzupełniającej, a w przypadku gdy stanowi ona część obiektu budowlanego, zakończenie robót budowlanych dotyczących inwestycji uzupełniającej, stanowi warunek przystąpienia do użytkowania obiektów budowlanych stanowiących inwestycję główną.

9. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 8, wójt, burmistrz albo prezydent miasta potwierdza w drodze zaświadczenia.

10. W przypadku zawarcia przez inwestora umowy urbanistycznej w odniesieniu do nieruchomości, na której miejscowy plan rewitalizacji przewiduje budowę inwestycji głównej, opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4, oraz opłaty, o której mowa w art. 144 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, nie pobiera się.

Art. 37j. 1. Komitet Rewitalizacji, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, opiniuje projekt miejscowego planu rewitalizacji.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta występuje o opinię, o której mowa w ust. 1, równolegle z wystąpieniem o opinie, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a, wyznaczając termin na przedstawienie opinii, o której mowa w ust. 1, wynoszący od 14 do 30 dni.

3. Komitet Rewitalizacji może w uzasadnionych przypadkach wystąpić do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zmianę terminu, o którym mowa w ust. 2, na termin niedłuższy niż 45 dni od dnia otrzymania projektu miejscowego planu rewitalizacji do zaopiniowania.

4. Nieprzedstawienie opinii w terminie, o którym mowa w ust. 2 i 3, uważa się za równoznaczne z rezygnacją z prawa jej wyrażenia.

5. Rada gminy uchwala miejscowy plan rewitalizacji po stwierdzeniu, w odrębnej uchwale, że nie narusza on ustaleń planu ogólnego oraz gminnego programu rewitalizacji.

Art. 37k. W przypadku uwzględnienia przez wojewódzki sąd administracyjny skargi na miejscowy plan rewitalizacji przepisu art. 152 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi nie stosuje się.

Art. 37l. 1. Jeżeli przewiduje to gminny program rewitalizacji, równolegle z procedurą opracowania i uchwalenia miejscowego planu rewitalizacji przeprowadza się procedurę scalenia i podziału nieruchomości, o której mowa w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Rada gminy w uchwale o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu rewitalizacji rozstrzyga o przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości, określając granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem.

3. Rada gminy, po wejściu w życie uchwały o miejscowym planie rewitalizacji, podejmuje uchwałę o scaleniu i podziale nieruchomości, o której mowa w art. 104 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z ustaleniami tego planu.

4. W przypadku stwierdzenia nieważności miejscowego planu rewitalizacji, uchwała o scaleniu i podziale nieruchomości zachowuje moc.

5. W przypadku gdy skarga o stwierdzenie nieważności uchwały o miejscowym planie rewitalizacji zawiera zarzuty w zakresie naruszenia zasad sporządzania tego planu w zakresie, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 8 – zakresem zaskarżenia obejmuje się również uchwałę w sprawie zatwierdzenia scalenia i podziału nieruchomości. Sąd administracyjny, orzekając o nieważności uchwały o miejscowym planie rewitalizacji, orzeka również o nieważności uchwały w sprawie zatwierdzenia scalenia i podziału nieruchomości.

6. Do scalenia i podziału nieruchomości, w zakresie nieuregulowanym w ust. 1–5, stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Art. 37m. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany:

1) zakres projektu miejscowego planu rewitalizacji w części tekstowej w zakresie ustaleń, o których mowa w art. 37g ust. 2, uwzględniając w szczególności potrzebę zapewnienia czytelności i jednolitego rozumienia stosowanych pojęć;
2) zakres i formę wizualizacji ustaleń miejscowego planu rewitalizacji, o której mowa w art. 37g ust. 4, uwzględniając w szczególności potrzebę zapewnienia kompletności, czytelności i powszechnej dostępności wizualizacji.

Art. 37n. 1. W zakresie nieuregulowanym przepisami art. 37ea–37m do zintegrowanego planu inwestycyjnego i miejscowego planu rewitalizacji stosuje się przepisy dotyczące planu miejscowego.

2. Ilekroć w przepisach ustawy albo przepisach odrębnych jest mowa o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, planie miejscowym lub planach zagospodarowania przestrzennego, należy przez to rozumieć również zintegrowany plan inwestycyjny i miejscowy plan rewitalizacji.

Art. 37na. 1. Rada Ministrów może wystąpić do wojewody o wydanie zarządzenia w sprawie planu miejscowego dla inwestycji o szczególnym znaczeniu dla ochrony podstawowych interesów bezpieczeństwa Państwa lub gospodarki narodowej, o planowanych kosztach inwestycji wynoszących co najmniej 500 mln zł oraz liczbie nowych miejsc pracy wynoszącej co najmniej 50.

2. Po wystąpieniu, o którym mowa w ust. 1, wojewoda:

1) ogłasza w sposób określony w art. 8h ust. 1 o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1;
2) sporządza projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
3) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
4) jednocześnie:
   a) wykonuje czynności, o których mowa w art. 17 pkt 6, przy czym uzgodnienia i zgody, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. b i c, zastępuje się opiniami,
   b) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1 i 2, o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadza konsultacje społeczne;
5) wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z:
   a) uzyskanych opinii,
   b) konsultacji społecznych;
6) jeżeli wprowadzone zgodnie z pkt 5 zmiany dotyczą lokalizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, ponawia w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 3–5;

7) udostępnia w Rejestrze projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;
8) występuje do rady gminy właściwej ze względu na położenie inwestycji o wyrażenie zgody na plan miejscowy w brzmieniu określonym w projekcie planu udostępnionym w Rejestrze zgodnie z pkt 7;
9) wydaje zarządzenie, o którym mowa w ust. 1.

3. Termin na przedstawienie opinii albo wyrażanie zgody, o których mowa w ust. 2 pkt 4 lit. a i pkt 8, wynosi 21 dni od dnia wystąpienia o przedstawienie opinii albo wyrażenie zgody.

4. Jeżeli rada gminy nie wyrazi zgody, o której mowa w ust. 2 pkt 8, wojewoda nie wydaje zarządzenia, o którym mowa w ust. 1.

5. Dopuszcza się ograniczenie form konsultacji społecznych do zbierania uwag oraz prowadzenie konsultacji społecznych przez okres co najmniej 14 dni.

6. Do wydania zarządzenia, o którym mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów dotyczących postępowania uproszczonego oraz przepisów dotyczących zintegrowanego planu inwestycyjnego.

7. Koszty sporządzenia planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1, oraz roszczenia w związku z jego wydaniem, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, obciążają Skarb Państwa i są pokrywane z części budżetowej, którą dysponuje Prezes Rady Ministrów.

8. W zakresie nieuregulowanym w ust. 1–7 do planów miejscowych, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy o planach miejscowych uchwalanych przez radę gminy.

Rozdział 2a

(uchylony)

Rozdział 3

Planowanie przestrzenne w województwie

Art. 38. Organy samorządu województwa sporządzają plan zagospodarowania przestrzennego województwa, prowadzą analizy i studia oraz opracowują koncepcje

i programy, odnoszące się do obszarów i problemów zagospodarowania przestrzennego odpowiednio do potrzeb i celów podejmowanych w tym zakresie prac, a także sporządzają audyt krajobrazowy.

Art. 38a. 1. Dla obszaru województwa sporządza się, nierzadziej niż raz na 20 lat, audyt krajobrazowy.

2. Audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości.

3. Audyt krajobrazowy, w szczególności:

1) określa:
   a) krajobrazy występujące na obszarze danego województwa,
   b) lokalizację krajobrazów priorytetowych;
2) wskazuje lokalizację i granice:
   a) parków kulturowych,
   b) parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu,
   c) obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach;
3) wskazuje:
   a) zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b, oraz wartości krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2,
   b) rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b, oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2, w szczególności poprzez wskazanie obszarów, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13),
   c) lokalne formy architektoniczne zabudowy w obrębie krajobrazów, o których mowa w pkt 1 lit. b.

4. Rekomendacje i wnioski, o których mowa w ust. 3 pkt 3 lit. b, nie mogą być sprzeczne z celami i sposobami ochrony obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 3 pkt 2, określonymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie

przyrody lub ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Audyt krajobrazowy może wskazywać te obszary objęte formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, które ze względu na znaczący spadek wartości krajobrazu wymagają pogłębionej analizy zasadności ich dalszej ochrony.

6. Rada Ministrów określi, w drodze rozporządzenia:

1) stosowaną przy sporządzaniu audytów krajobrazowych klasyfikację krajobrazów opracowaną w oparciu w szczególności o takie kryteria jak charakter dominujących w krajobrazie czynników, rzeźba terenu i pokrycie terenu,
2) sposób oceny zidentyfikowanych krajobrazów oraz wskazywania krajobrazów priorytetowych,
3) sposób uwzględnienia w audycie krajobrazowym obiektów, w tym krajobrazów, wpisanych na listę Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB), parków narodowych, rezerwatów i innych form ochrony przyrody wskazanych w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, obiektów wskazanych w art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
4) szczegółowy zakres i metodologię audytu krajobrazowego

– mając na względzie zapewnienie właściwej ochrony krajobrazów i możliwości ich kształtowania oraz konieczność zachowania krajobrazów będących źródłem tożsamości narodu polskiego, a także mając na uwadze, by krajobraz był oceniany w szczególności z punktu widzenia przyrodniczego i kulturowego znaczenia danego krajobrazu, częstości występowania na obszarze kraju oraz stanu zachowania.

Art. 38b. 1. Projekt audytu krajobrazowego sporządza zarząd województwa.

2. Zarząd województwa przed przedłożeniem projektu audytu krajobrazowego do uchwalenia przez sejmik województwa:

1) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o przystąpieniu do sporządzania projektu audytu krajobrazowego;
1a) udostępnia w Rejestrze projekt audytu krajobrazowego;
2) zasięga opinii o projekcie od:
   a) regionalnego dyrektora ochrony środowiska,

b) dyrektorów parków narodowych i krajobrazowych położonych w granicach województwa,

c) wojewódzkiego konserwatora zabytków,

d) rad gmin położonych na terenie województwa,

e) zgromadzenia związku metropolitalnego, w którego skład wchodzą gminy lub powiaty położone na terenie województwa

– z zastrzeżeniem, że brak zajęcia stanowiska w terminie 30 dni od dnia otrzymania projektu audytu krajobrazowego uznaje się za wyrażenie pozytywnej opinii o projekcie w przedłożonym brzmieniu;

3) może wprowadzić zmiany wynikające z uzyskanych opinii;

3a) udostępnia w Rejestrze projekt audytu krajobrazowego;

4) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych;

5) przeprowadza konsultacje społeczne, a następnie wprowadza do projektu audytu krajobrazowego zmiany wynikające z konsultacji społecznych;

6) (uchylony)

7) udostępnia w Rejestrze projekt audytu krajobrazowego wraz z raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2;

8) przedstawia sejmikowi województwa projekt audytu krajobrazowego.

3. Na zgłoszone przed uchwaleniem audytu krajobrazowego żądanie gminy, której opinia nie została uwzględniona w projekcie audytu krajobrazowego, sejmik województwa rozstrzyga w formie uchwały o zasadności nieuwzględnienia opinii przez zarząd województwa; rozstrzygnięcie sejmiku województwa jest wiążące.

4. Audyt krajobrazowy uchwala sejmik województwa.

5. Zmiana audytu krajobrazowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

6. (uchylony)

Art. 39. 1. Sejmik województwa podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych województwa.

3. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się ustalenia strategii rozwoju województwa oraz rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, oraz określa się w szczególności:

1) podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, w tym kierunki powiązań transgranicznych;
2) system obszarów chronionych, w tym ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2a) zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, o których mowa w art. 18a ust. 5 pkt 5 lit. b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, które zmniejszają podatność regionu na zmiany klimatu;
3) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
4) (uchylony)
5) (uchylony)
6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
7) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
8) obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin i udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

4. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się ustalenia średniookresowej strategii rozwoju kraju.

4a. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się uwarunkowania wynikające z diagnozy, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju województwa.

5. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa umieszcza się te inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, o których mowa w ust. 3 pkt 3, które zostały ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, pełnomocnika rządu ustanowionego w drodze ustawy, właściwego ministra lub sejmik województwa, zgodnie z ich właściwością.

6. Dla miasta będącego siedzibą władz samorządu województwa lub wojewody i powiązanego z nim funkcjonalnie obszaru może być sporządzony plan

zagospodarowania przestrzennego jako część planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

7. (uchylony)

8. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się udokumentowane:

1) złoża kopalin, wskazując:
   a) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek,
   b) rodzaj kopaliny głównej, kopalin towarzyszących lub kopalin współwystępujących,
   c) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek,
   d) granice złoża strategicznego – w przypadku złóż strategicznych,
   e) projektowane granice obszaru górniczego i terenu górniczego – w przypadku ujęć wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;
2) wody podziemne w granicach projektowanych stref ochronnych ujęć, wskazując:
   a) położenie i nazwę ujęcia wód podziemnych,
   b) granicę projektowanej strefy ochronnej ujęcia;
3) wody podziemne w granicach projektowanych obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, wskazując:
   a) nazwę i numer zbiornika wód podziemnych,
   b) granicę zbiornika wód podziemnych,
   c) granicę projektowanego obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych;
4) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, wskazując:
   a) nazwę kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla,
   b) granicę kompleksu podziemnego składowania dwutlenku węgla,
   c) granicę projektowanego obszaru górniczego i terenu górniczego;
5) podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, wskazując:
   a) nazwę podziemnego bezzbiornikowego magazynu substancji,
   b) granicę podziemnego bezzbiornikowego magazynu substancji.

Art. 39a. W celu zapewnienia spójności plan zagospodarowania przestrzennego województwa dostosowuje się do strategii rozwoju województwa po jej aktualizacji,

w zakresie, w jakim aktualizacja strategii dotyczy sytuacji przestrzennej województwa.

Art. 40. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wymagany zakres projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa w części tekstowej i graficznej, uwzględniając w szczególności wymogi dotyczące materiałów planistycznych, skali opracowań kartograficznych, stosowanych oznaczeń, nazewnictwa, standardów oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych.

Art. 41. 1. Po podjęciu przez sejmik województwa uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego województwa marszałek województwa kolejno:

1) ogłasza, w sposób określony w art. 8h ust. 1, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu oraz termin ich składania, niekrótszy jednak niż 3 miesiące od dnia ogłoszenia;
2) zawiadamia o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, określając termin składania wniosków do projektu planu, niekrótszy jednak niż 3 miesiące od dnia zawiadomienia;
3) (uchylony)
4) sporządza projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
4a) udostępnia w Rejestrze projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana;
5) uzyskuje od wojewódzkiej komisji urbanistyczno-architektonicznej opinię o projekcie planu;
5a) występuje o uzgodnienie projektu planu z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
5b) występuje o uzgodnienie projektu planu z ministrem właściwym do spraw środowiska w zakresie udokumentowanych:

a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze,

b) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, uznanych za złoża strategiczne,

c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji;

6) występuje o opinię o projekcie planu do właściwych instytucji i organów, a także do wojewody, zarządów powiatów, zarządów związków metropolitalnych, wójtów, burmistrzów gmin i prezydentów miast położonych na terenie województwa oraz rządowych i samorządowych organów administracji publicznej na terenach przyległych do granic województwa oraz uzgadnia projekt z organami określonymi w przepisach odrębnych;

6a) (uchylony)

6b) wprowadza zmiany do projektu planu wynikające z:

a) uzyskanych opinii,

b) dokonanych uzgodnień;

7) przedstawia projekt planu ministrowi właściwemu do spraw rozwoju regionalnego w celu stwierdzenia jego zgodności ze średniookresową strategią rozwoju kraju;

7a) udostępnia w Rejestrze projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana, i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1;

8) przedstawia sejmikowi województwa projekt planu wraz z wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1.

2. Do opiniowania i uzgadniania projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa stosuje się odpowiednio przepisy art. 23–26, z wyjątkiem terminu dokonania uzgodnień i przedstawienia opinii, który wynosi 40 dni od dnia udostępnienia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana.

2a. W przypadku braku stanowiska organu opiniującego lub uzgadniającego, w terminie ustalonym zgodnie z ust. 2, projekt planu zagospodarowania przestrzennego województwa uznaje się za uzgodniony.

3. (uchylony)

Art. 42. 1. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa uchwala sejmik województwa.

2. Uchwałę sejmiku województwa o uchwaleniu planu zagospodarowania przestrzennego województwa wraz z dokumentacją prac planistycznych marszałek województwa przekazuje wojewodzie w celu oceny zgodności z przepisami prawnymi oraz ogłoszenia w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

3. Zmiana planu zagospodarowania przestrzennego województwa następuje w trybie, w jakim jest uchwalany ten plan.

Art. 43. 1. Koszty sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa obciążają budżet województwa, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Koszty sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa obciążają budżet państwa albo inwestora realizującego inwestycję celu publicznego o znaczeniu krajowym w części, w jakiej sporządzenie tego planu jest bezpośrednią konsekwencją zamierzeń realizacji tej inwestycji.

Art. 44. 1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wprowadza się do planu ogólnego oraz planu miejscowego po uprzednim uzgodnieniu terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków wprowadzenia ich do planu ogólnego oraz planu miejscowego.

2. Uzgodnienia, o których mowa w ust. 1, przeprowadza marszałek województwa z wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta.

3. Koszty wprowadzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa do planu ogólnego i planu miejscowego oraz zwrotu wydatków na odszkodowania, o których mowa w art. 36, a także kwoty przeznaczone na pokrycie zwiększonych kosztów realizacji zadań gminnych są ustalane w umowie zawartej między marszałkiem województwa a wójtem, burmistrzem albo prezydentem miasta. Przepisy art. 21 stosuje się odpowiednio.

4. Spory dotyczące spraw, o których mowa w ust. 1–3, rozstrzygają sądy powszechne.

Art. 45. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa podlega okresowej ocenie. Zarząd województwa, co najmniej raz w czasie kadencji sejmiku, dokonuje przeglądu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, opracowuje raport o jego stanie w zakresie określonym w art. 39 ust. 3 oraz sporządza ocenę realizacji

inwestycji, o których mowa w art. 39 ust. 5, podlegającą zaopiniowaniu przez wojewódzką komisję urbanistyczno-architektoniczną. Wyniki tego przeglądu oraz raport jest przedstawiany sejmikowi województwa oraz przekazywany do wiadomości ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Rozdział 4

Planowanie przestrzenne na szczeblu krajowym

Art. 46. (uchylony)

Art. 46a. Minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego koordynuje współpracę transgraniczną i przygraniczną w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Art. 47. (uchylony)

Art. 47a. (uchylony)

Art. 48. (uchylony)

Art. 49. (uchylony)

Rozdział 4a

(uchylony)

Rozdział 5

Lokalizacja inwestycji celu publicznego i ustalanie warunków zabudowy w odniesieniu do innych inwestycji

Art. 50. 1. Inwestycja celu publicznego jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4, stosuje się odpowiednio.

1a. Przepisu art. 61 ust. 1 pkt 4 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego w przypadkach uzasadnionych potrzebami obronności lub bezpieczeństwa państwa albo ochrony granicy państwowej, a także do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego roboty budowlane:

1) polegające na remoncie, montażu lub przebudowie, jeżeli nie powodują zmiany sposobu zagospodarowania terenu i użytkowania obiektu budowlanego oraz nie zmieniają jego formy architektonicznej, a także nie są zaliczone do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, albo
2) niewymagające pozwolenia na budowę.

2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa sieci, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2b. W przypadku gdy wniosek o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczy inwestycji, której lokalizacja, zgodnie z przepisami odrębnymi, może nastąpić wyłącznie w oparciu o ustalenia planu miejscowego, organ odmawia wszczęcia postępowania.

2c. Inwestor realizujący inwestycję celu publicznego, o której mowa w ust. 2, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego związanej z obronnością i bezpieczeństwem państwa albo ochroną granicy państwowej.

3. (uchylony)

4. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powierza się osobie, o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Art. 51. 1. W sprawach ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego decyzje wydają w odniesieniu do:

1) inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim – wójt, burmistrz albo prezydent miasta w uzgodnieniu z marszałkiem województwa;
2) inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym – wójt, burmistrz albo prezydent miasta;
3) inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych – wojewoda.

4) (uchylony)

1a. W przypadku gdy inwestycja celu publicznego jest lokalizowana częściowo na terenie zamkniętym ustalonym przez ministra właściwego do spraw transportu, organem właściwym do wydania decyzji w odniesieniu do całości inwestycji jest organ właściwy dla części inwestycji zajmującej większą powierzchnię, a w przypadku inwestycji liniowej – organ właściwy dla dłuższego odcinka inwestycji.

2. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

2a. Organem wyższego stopnia w sprawach określonych w ust. 2 jest wojewoda.

2b. Karę pieniężną uiszcza się w terminie 14 dni od dnia, w którym postanowienie, o którym mowa w ust. 2, stało się ostateczne. W przypadku nieuiszczenia kary pieniężnej, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

2c. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

2d. Kary pieniężnej za zwłokę nie wymierza się, a wszczęte postępowania w sprawie wymierzenia kary umarza się, jeżeli od dnia wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organ pierwszej instancji upłynęły 3 lata.

2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

2f. Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2g. Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego jest obowiązany przekazać żądanie, o którym mowa w ust. 2e, organowi wyższego stopnia w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania. Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przekazuje żądanie wraz z niezbędnymi odpisami akt sprawy. Odpisy mogą zostać sporządzone w formie dokumentu elektronicznego.

2h. W decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego zamieszcza się pouczenie o prawie do wniesienia żądania, o którym mowa w ust. 2e.

2i. Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, jest organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. W przypadku inwestycji celu publicznego wykraczającej poza obszar jednej gminy decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, na którego obszarze właściwości znajduje się największa część terenu, na którym ma być realizowana ta inwestycja, w porozumieniu z zainteresowanymi wójtami, burmistrzami albo prezydentami miast.

Art. 52. 1. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora.

<1a. Składający wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego podaje swoje imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby oraz może podać dodatkowe dane do kontaktu takie jak adres do korespondencji, adres poczty elektronicznej lub numer telefonu.>

Dodany ust. 1a w art. 52 wejdzie w życie z dn. 1.01.2027 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 781).

2. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego powinien zawierać:

1) mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000, w postaci:
   a) elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo

b) papierowej;

1a) określenie granic terenu objętego wnioskiem;

2) charakterystykę inwestycji, obejmującą:

a) określenie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, a w razie potrzeby również sposobu unieszkodliwiania odpadów,

b) określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie opisowej i graficznej,

c) określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;

3) w przypadku lokalizacji składowiska odpadów:

a) docelową rzędną składowiska odpadów,

b) roczną i całkowitą ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów,

c) sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków,

d) sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego.

2a. Do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dołącza się decyzje, których obowiązek dołączenia wynika z odrębnych przepisów, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535).

3. Nie można uzależnić wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków.

4. Zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć wraz z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego kopię dokumentu. Przepis art. 76a § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

Art. 53. 1. O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o wydanych w jego toku postanowieniach oraz o decyzji kończącej to postępowanie strony zawiadamia się w drodze udostępnienia zawiadomienia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ prowadzący postępowanie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się w sposób, o którym mowa w art. 39 Kodeksu postępowania administracyjnego.

1a. Prawa rzeczowe do nieruchomości oraz dane dotyczące osób, którym te prawa przysługują, ustala się na podstawie ksiąg wieczystych, ewidencji gruntów i budynków, zbioru dokumentów albo innych dokumentów urzędowych.

1b. Adresy osób, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, ustala się na podstawie wszelkich okoliczności, jeżeli są one znane organowi z urzędu lub zostały wskazane przez stronę, w tym również na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Doręczenie na tak ustalony adres jest skuteczne.

1c. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym lub nieuzyskania danych pozwalających na ustalenie adresu właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości w sposób określony w ust. 1b, zawiadomienia dokonuje się w sposób, o którym mowa w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego. Przepisu art. 34 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

1d. W przypadku nieruchomości Skarbu Państwa pisma doręcza się właściwemu organowi reprezentującemu Skarb Państwa.

2. W postępowaniu w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przepisu art. 31 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się.

2a. Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej może występować na prawach strony w postępowaniu w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Do Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczące prokuratora.

3. Właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dokonuje analizy:

1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

4. Decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 1, wydaje się po uzgodnieniu z:

1) ministrem właściwym do spraw zdrowia – w odniesieniu do inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych, zgodnie z odrębnymi przepisami;
2) wojewódzkim konserwatorem zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
2a) właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
3) dyrektorem właściwego urzędu morskiego – w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani;
4) właściwym organem nadzoru górniczego – w odniesieniu do terenów górniczych;
4a) ministrem właściwym do spraw środowiska – w odniesieniu do udokumentowanych:
   a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze,
   b) uznanych za strategiczne złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze,
   c) kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji;

5) marszałkiem województwa – w odniesieniu do udokumentowanych:
   a) złóż kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne,
   b) wód podziemnych;

5a) starostą, jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

6) organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;

7) dyrektorem parku narodowego – w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny;

8) regionalnym dyrektorem ochrony środowiska – w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody;

9) właściwym zarządcą drogi – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego;

9a) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego – w odniesieniu do linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie;

10) (uchylony)

10a) wojewodą, marszałkiem województwa oraz starostą w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 – w odniesieniu do terenów, przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

11) dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu;

12) właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska – w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, nowych inwestycji i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w przypadku gdy

te inwestycje lub sposób zagospodarowania terenów zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii przemysłowych, oraz zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

13) Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie ustalonym w art. 86 ust. 7 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, a w zakresie ustalonym w art. 87[7] pkt 1 tej ustawy z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego, właściwymi organami wojskowymi oraz Komendantem Głównym Policji albo Komendantem Głównym Straży Granicznej, w zakresie ich właściwości;

14) podmiotem zarządzającym – w odniesieniu do obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej;

15) właściwym organem wojskowym – w odniesieniu do stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej;

16) Spółką Celową w rozumieniu art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszącej w rozumieniu art. 2 pkt 3 i 4 tej ustawy oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o którym mowa w tej ustawie.

5. Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

5a. W przypadku odmowy uzgodnienia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego przez organy, o których mowa w ust. 4 pkt 10a, z uwagi na zamiar realizacji na objętym wnioskiem terenie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego zawiesza się na czas niedłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania administracyjnego nie uchwalono miejscowego planu albo nie ustalono lokalizacji inwestycji celu

publicznego, związanej z tymi zadaniami, decyzję wydaje się pomimo braku tego uzgodnienia.

5b. Przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.

5ba. Regionalny dyrektor ochrony środowiska odmawia uzgodnienia decyzji, o których mowa w art. 51 ust. 1, w przypadku niedołączenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o ile jest wymagana, do projektów tych decyzji.

5c. Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.

5d. Uzgodnienia decyzji, o których mowa w art. 51 ust. 1, z dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, dokonuje się w drodze decyzji, o której mowa w art. 166 ust. 5 tej ustawy.

5e. Przed wydaniem decyzji, o których mowa w art. 51 ust. 1, właściwy organ w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego występuje o opinię:

1) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości niewiększej niż:
   a) 25 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej wynosi 220 kV,
   b) 40 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 220 kV, lecz jest niewiększe niż 400 kV,

c) 70 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy napięcie znamionowe tej linii elektroenergetycznej przekracza 400 kV,

d) 25 m od osi linii kablowej HVDC 450 kV oraz żyły powrotnej;

2) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości niewiększej niż:

a) 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;

3) operatora systemu dystrybucyjnego gazowego w zakresie terenów leżących w odległości niewiększej niż:

a) 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

b) 100 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,

c) 35 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm,

d) 50 m od osi gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm;

4) podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi w zakresie terenów leżących w odległości niewiększej niż 20 m od osi istniejącego rurociągu przesyłowego dalekosiężnego służącego do transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.

5f. Operator systemu przesyłowego elektroenergetycznego, operator systemu przesyłowego gazowego, operator systemu dystrybucyjnego gazowego lub podmiot zajmujący się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych rurociągami przesyłowymi dalekosiężnymi przedstawia opinię, o której mowa w ust. 5e, w terminie niedłuższym niż 2 tygodnie od dnia otrzymania wniosku o jej przedstawienie. Nieprzedstawienie opinii w tym terminie uważa się za przedstawienie opinii pozytywnej.

6. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

7. Nie stwierdza się nieważności decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 12 miesięcy. Art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

8. Nie uchyla się decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego w przypadku wznowienia postępowania na podstawie art. 145 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli upłynęło 12 miesięcy od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia.

Art. 54. 1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego określa:

1) rodzaj inwestycji;
2) warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy zgodne z planem ogólnym oraz wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:
   a) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   b) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
   c) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
   d) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich,
   e) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych;
3) linie rozgraniczające teren inwestycji, wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali, z zastrzeżeniem art. 52 ust. 2 pkt 1;
4) obszar zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym.

2. Zgodność warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z planem ogólnym zapewnia się przez:

1) ustalenie:
   a) funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu mieszczącej się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
   b) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie:

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niemniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy niewiększej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej ten teren,
- wysokości zabudowy niewiększej niż maksymalna wysokość zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren,
- udziału powierzchni zabudowy niewiększego niż maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,

c) obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze zabudowy śródmiejskiej określonym w planie ogólnym;

2) spełnienie wymogu, o którym mowa w art. 13f ust. 5.

2a. W decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w przypadku:

1) terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niemniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren;

2) terenu komunikacji – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;

3) terenu infrastruktury technicznej o powierzchni niewiększej niż 100 m^2 – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli istniejące obiekty budowlane uniemożliwiają ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niemniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren;

4) terenu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy objęty formą ochrony, o której mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęty w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren, jeżeli wynika to z potrzeby ochrony tego zabytku;

5) istniejącego budynku, którego obrys w całości pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren.

3. Obowiązek zapewnienia zgodności warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z planem ogólnym, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, nie dotyczy terenów zamkniętych ustalonych decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, z wyłączeniem terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.

Art. 55. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

Art. 56. Nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Przepis art. 1 ust. 2 nie może stanowić wyłącznej podstawy odmowy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Art. 57. 1. Marszałek województwa prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym.

3. Wojewoda prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych.

[4. Wójt, burmistrz lub prezydent miasta przekazuje marszałkowi województwa kopie decyzji, o których mowa w ust. 1 i 2, w terminie 7 dni od dnia ich wydania.]

Przepis uchylający ust. 4 w art. 57 wejdzie w życie z dn. 1.07.2029 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668, z 2026 r. poz. 781).

Art. 58. 1. Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego można zawiesić na okres niedłuższy niż 12 miesięcy od

dnia złożenia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli:

1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo
2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono planu miejscowego lub jego zmiany.

2. Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio.

Art. 59. 1. Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

2. Do jednorazowej, trwającej do roku, zmiany zagospodarowania terenu lub zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, przepisu ust. 1 nie stosuje się.

2a. Zmiana zagospodarowania terenu dotycząca obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4–6, 8–12, 17, 21–28 i 30 oraz ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

2b. Przepisu ust. 2a nie stosuje się do zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych:

1) wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
2) sytuowanych na obszarze parków narodowych i rezerwatów i ich otulin;
3) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, 5, 8, 10, 23 i 27 oraz ust. 2 pkt 1–3, 8, 14, 15, 17, 24, 29, 32–34 i 38 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach Natura 2000;
4) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 5, 8 i 22 oraz ust. 2 pkt 1–3, 8, 14, 15, 31–34 i 38 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, sytuowanych na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 3, 4 i 6–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

3. W przypadku zmiany zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 1b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, z wyjątkiem zmian zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 2 i 2a, bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy wójt, burmistrz albo prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości:

1) wstrzymanie użytkowania terenu, wyznaczając termin, w którym należy wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, albo
2) przywrócenie poprzedniego sposobu zagospodarowania.

Art. 60. 1. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

1a. (uchylony)

2. (uchylony)

3. Decyzje o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych wydaje wojewoda.

4. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierza się osobie, o której mowa w art. 5, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadającej uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej.

Art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
   a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
   b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
   c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

1a. Przepisu ust. 1 pkt 1a nie stosuje się do inwestycji:
1) zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;
2) w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie;
3) lokalizowanych na terenach zamkniętych.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 1a nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

2a. (uchylony)

3. Przepisów ust. 1 pkt 1–2 nie stosuje się do:
1) linii kolejowych, dróg i lotnisk;
2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) instalacji odnawialnego źródła energii;
4) urządzeń wodnych;
5) stacji paliw;

6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1289, 1853 i 1881);
7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m^2 przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
8) zalesienia terenu;
9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej;
10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki;
11) budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej.

4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak niemniejszej niż 50 m oraz niewiększej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu

w przypadku braku planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych.

7. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 6, należy określić wymagania dotyczące ustalania:

1) linii zabudowy;

1a) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;

2) udziału powierzchni zabudowy;

3) szerokości elewacji frontowej;

4) wysokości zabudowy;

5) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych);

6) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

7) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Art. 61a. W przypadku wywłaszczenia nieruchomości lub jej części do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej odtworzenia obiektu budowlanego o wymiarach i funkcji obiektu wywłaszczonego, na nieruchomości sąsiedniej lub części nieruchomości, która nie została wywłaszczona, nie stosuje się przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1a, a warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy określone w tej decyzji nie muszą być zgodne z planem ogólnym.

Art. 62. 1. Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas niedłuższy niż 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:

1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo

2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.

1a. W przypadku podjęcia przez radę gminy uchwały, o której mowa w art. 8 lub art. 25 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w której przewidziano zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla wszystkich albo określonych w tej uchwale zmian sposobu zagospodarowania terenu, organ:

1) odmawia wszczęcia postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli wnioskowana inwestycja jest objęta zakazem określonym w tej uchwale;
2) zawiesza postępowanie w sprawie wydania albo zmiany decyzji o warunkach zabudowy, wszczęte i niezakończone przed dniem wejścia w życie tej uchwały, jeżeli wnioskowana inwestycja jest objęta zakazem określonym w tej uchwale;
3) podejmuje zawieszone postępowanie w sprawie wydania albo zmiany decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku utraty mocy obowiązującej tej uchwały, jeżeli dla terenu objętego wnioskiem o wydanie albo zmianę decyzji o warunkach zabudowy nie obowiązuje plan miejscowy.

2. Jeżeli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dotyczy obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego, postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy zawiesza się do czasu uchwalenia planu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może przedłużyć zawieszenie postępowania na dodatkowy czas, niedłuższy niż 6 miesięcy, jeżeli w okresie zawieszenia postępowania rozpoczęto konsultacje społeczne projektu planu miejscowego.

Art. 63. *[1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.]*

Przepis uchylający ust. 1 i dodane ust. 1a-1d w art. 63 wejdą w życie z dn. 1.01.2027 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 781).

<1a. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się wnioskodawcy, który ma prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane na terenie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

1b. Wraz z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy wnioskodawca składa oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2025 r. poz. 383, 1818 i 1872). Wnioskodawca jest obowiązany do zawarcia w oświadczeniu klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej

z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny.". Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

1c. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1b zdanie pierwsze, zawiera dane dotyczące nieruchomości, imię i nazwisko albo nazwę oraz adres zamieszkania albo siedziby wnioskodawcy, a w przypadku gdy w imieniu wnioskodawcy oświadczenie składa osoba uprawniona do złożenia oświadczenia, dodatkowo zawiera imię i nazwisko oraz adres zamieszkania tej osoby.

1d. W odniesieniu do tego samego terenu można wydać więcej niż jedną decyzję o warunkach zabudowy.>

2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Informację tej treści zamieszcza się w decyzji.

3. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

[4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.]

Przepis uchylający ust. 4 w art. 63 wejdzie w życie z dn. 1.01.2027 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 781).

5. Organ, który wydał decyzję, o której mowa w art. 59 ust. 1, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie. W przypadku decyzji wydanej dla zabudowy, o której mowa w art. 61 ust. 4, może ona zostać przeniesiona na rzecz innej osoby z zastrzeżeniem, że zabudowa ta będzie wchodziła w skład gospodarstwa rolnego tej osoby oraz powierzchnia tego gospodarstwa rolnego przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

Art. 64. 1. Przepisy art. 51 ust. 2–3, art. 52, art. 53 ust. 1a–1d, 3–5a i 5c–5f oraz art. 54–56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy, z tym że:

1) termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej:

a) obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni,

b) biogazowni rolniczej spełniającej warunki określone w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu (Dz. U. z 2026 r. poz. 52), termin ten wynosi 65 dni;

2) w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, termin, o którym mowa w art. 53 ust. 5 zdanie drugie, wynosi 7 dni;

3) jeżeli regionalny dyrektor ochrony środowiska w terminie 7 dni od dnia otrzymania projektu decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, nie zawiadomi organu o konieczności przeprowadzenia oględzin terenu, termin, o którym mowa w art. 53 ust. 5c, wynosi 7 dni.

1a. Przepisów ust. 1 pkt 1 lit. b nie stosuje się do biogazowni rolniczej spełniającej warunki określone w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu, której:

1) łączna moc zainstalowana elektryczna jest większa niż 1 MW – w przypadku gdy przedmiotem działalności w tej biogazowni jest wytwarzanie energii elektrycznej;

2) łączna moc osiągalna cieplna w skojarzeniu jest większa niż 3 MW – w przypadku gdy przedmiotem działalności w tej biogazowni jest wytwarzanie ciepła;

3) roczna wydajność produkcji biogazu rolniczego przekracza 4 mln m^3 – w przypadku gdy przedmiotem działalności w tej biogazowni jest wytwarzanie biogazu rolniczego;

4) roczna wydajność produkcji biometanu z biogazu rolniczego przekracza 2,4 mln m^3 – w przypadku gdy przedmiotem działalności w tej biogazowni jest wytwarzanie biometanu.

1b. Do decyzji o warunkach zabudowy stosuje się przepisy art. 53 ust. 5b i 5ba.

2. W przypadku planowanej budowy obiektu handlowego wniosek o ustalenie warunków zabudowy powinien zawierać określenie powierzchni sprzedaży.

Art. 64a. 1. Stroną postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, jest wnioskodawca.

2. (uchylony)

3. Odstępuje się od uzasadnienia decyzji, o której mowa w ust. 1, gdy uwzględnia ona w całości żądanie strony.

4. Do decyzji, o której mowa w ust. 1, stosuje się przepisy działu II rozdziału 14 Kodeksu postępowania administracyjnego, z wyjątkiem przepisów o milczącym załatwieniu sprawy.

5. Do decyzji, o której mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 10 i art. 79a Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 64aa. 1. Stroną postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej biogazowni rolniczej spełniającej warunki określone w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu jest wyłącznie wnioskodawca, podmioty, którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe względem nieruchomości lub inne prawa trwale ograniczające własność nieruchomości, oraz właściciele i użytkownicy wieczyści nieruchomości znajdujących się w obszarze, na który inwestycja będzie oddziaływać.

2. Do decyzji, o której mowa w ust. 1, stosuje się przepisy działu II rozdziału 14 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, z wyjątkiem przepisów o milczącym załatwieniu sprawy.

3. Do decyzji, o której mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 10 i art. 79a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.

4. Zawieszenie postępowania oraz podjęcie zawieszonego postępowania, w odniesieniu do decyzji, o której mowa w ust. 1, może nastąpić wyłącznie na wniosek inwestora.

5. Przepisów ust. 1–4 nie stosuje się do biogazowni rolniczej spełniającej warunki określone w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 13 lipca 2023 r. o ułatwieniach w

przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie biogazowni rolniczych, a także ich funkcjonowaniu, której:

1) łączna moc zainstalowana elektryczna jest większa niż 1 MW – w przypadku gdy przedmiotem działalności w tej biogazowni jest wytwarzanie energii elektrycznej;
2) łączna moc osiągalna cieplna w skojarzeniu jest większa niż 3 MW – w przypadku gdy przedmiotem działalności w tej biogazowni jest wytwarzanie ciepła;
3) roczna wydajność produkcji biogazu rolniczego przekracza 4 mln m^3 – w przypadku gdy przedmiotem działalności w tej biogazowni jest wytwarzanie biogazu rolniczego;
4) roczna wydajność produkcji biometanu z biogazu rolniczego przekracza 2,4 mln m^3 – w przypadku gdy przedmiotem działalności w tej biogazowni jest wytwarzanie biometanu.

*[**Art. 64b.** 1. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosek o ustalenie warunków zabudowy składa się na formularzu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy w:*

Nowe brzmienie art. 64b wejdzie w życie z dn. 1.01.2027 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 781).

1) postaci papierowej albo
2) formie dokumentu elektronicznego.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie łatwość stosowania formularza oraz zapewnienie przejrzystości danych zamieszczanych w formularzu.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia formularz wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.]

<Art. 64b. 1. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy oraz oświadczenie o posiadanym prawie do

dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane składa się na formularzach w:

1) postaci papierowej albo

2) formie dokumentu elektronicznego.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzory formularzy, o których mowa w ust. 1, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, mając na względzie łatwość stosowania formularzy oraz zapewnienie przejrzystości danych zamieszczanych w formularzach.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia formularze, o których mowa w ust. 1, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.>

Art. 64c. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Art. 65. 1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;

1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;

1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 66. 1. Organy wydające decyzje w indywidualnych sprawach z zakresu administracji publicznej, które dotyczą zagospodarowania terenu, są obowiązane przesyłać ich odpisy do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

2. Organy, które w terminie 7 dni od dnia wydania decyzji, o których mowa w ust. 1, nie prześlą odpisów tych decyzji, ponoszą na zasadach ogólnych odpowiedzialność za szkodę tym wyrządzoną.

Art. 66a. Do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, poprzedzonych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, stosuje się przepisy art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Art. 67. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta prowadzi rejestr wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

1a. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta gminy, na której obszarze znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią, przekazuje 2 razy w roku w terminie do dnia 31 stycznia oraz do dnia 31 lipca danego roku w postaci elektronicznej właściwym miejscowo dyrektorom zarządu zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie kopię rejestru wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy za okres odpowiednio od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego dany rok oraz od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca danego roku.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór rejestrów decyzji, o których mowa w ust. 1 oraz w art. 57, uwzględniając w szczególności datę wydania decyzji oraz ustalenia w niej zawarte, a także oznaczenie nieruchomości, której ona dotyczy.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, stosowane w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy oznaczenia i nazewnictwo, mając w szczególności na uwadze wymagania, o których mowa w art. 54 i art. 61 ust. 1 pkt 1.

Rozdział 5a

Zbiory danych przestrzennych

Art. 67a. 1. Organy właściwe do sporządzania projektów aktów planowania przestrzennego tworzą oraz prowadzą, w tym aktualizują i udostępniają, zbiory danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, zwane dalej „zbiorami".

1a. Czynności, o których mowa w ust. 1, wykonuje się w Rejestrze.

2. Zbiory obejmują dane przestrzenne tworzone dla aktów planowania przestrzennego.

3. Dane przestrzenne tworzone dla aktów, o których mowa w ust. 2, obejmują co najmniej:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, jeżeli akt, o którym mowa w ust. 2, posiada część graficzną.

3a. Dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego obejmują dane, o których mowa w ust. 3 pkt 1 i 2, oraz:

1) lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów, o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
2) atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych określonych w pkt 1.

<3b. Dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego obejmują dane, o których mowa w ust. 3, oraz:

1) lokalizację przestrzenną terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) lokalizację przestrzenną linii zabudowy w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

Dodany ust. 3b w art. 67a wejdzie w życie z dn. 1.07.2029 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668, z 2026 r. poz. 781).

3) atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych określonych w pkt 1 i 2.>

4. Zbiór opisuje się metadanymi infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

4a. Metadane, o których mowa w ust. 4, są tworzone, aktualizowane i udostępniane w Rejestrze.

5. Dane przestrzenne tworzone dla aktów planowania przestrzennego stanowią załącznik do uchwały przyjmującej akt planowania przestrzennego lub wydanego zarządzenia zastępczego wojewody w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego.

Art. 67b. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób tworzenia oraz prowadzenia, w tym aktualizacji i udostępniania, zbiorów uwzględniający zakres informacyjny, strukturę, format i rozdzielczość przestrzenną danych gromadzonych w zbiorach oraz zakres informacyjny i strukturę metadanych infrastruktury informacji przestrzennej w zakresie zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze zapewnienie spójności i aktualności danych dotyczących aktów, o których mowa w art. 67a ust. 2, oraz zasadę interoperacyjności, o której mowa w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej.

Art. 67c. (uchylony)

Rozdział 5b

Rejestr Urbanistyczny

Art. 67d. 1. W Rejestrze gromadzi się informacje i dane z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym dane przestrzenne.

2. Rejestr umożliwia tworzenie, aktualizację i udostępnianie danych przestrzennych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Art. 67e. 1. Rejestr prowadzi się w systemie teleinformatycznym.

2. Rejestr prowadzi się w sposób zapewniający interoperacyjność udostępnionych w nim zbiorów i związanych z nimi usług, w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

Art. 67f. 1. Zapewnia się nieodpłatny dostęp do informacji i danych udostępnianych w Rejestrze za pomocą środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem usług, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej.

2. Informacje i dane udostępniane w Rejestrze są jawne, z wyłączeniem danych osobowych.

3. Administratorem danych osobowych gromadzonych w Rejestrze jest minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

Art. 67g. 1. Rejestr prowadzi minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

2. Minister właściwy do spraw informatyzacji zapewnia funkcjonowanie systemu teleinformatycznego, o którym mowa w art. 67e ust. 1.

Art. 67h. 1. W Rejestrze udostępnia się informacje i dane, o których mowa w art. 67d ust. 1, pochodzące z:

1) uchwał o przystąpieniu do sporządzania aktów planowania przestrzennego oraz gminnego programu rewitalizacji,
2) wniosków o sporządzenie lub zmianę planów ogólnych lub planów miejscowych, wniosków o uchwalenie zintegrowanych planów inwestycyjnych, zgód na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz wycofań tych zgód,
3) diagnoz, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,
4) uchwał o szczegółowym trybie i harmonogramie opracowania projektu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
5) diagnoz, o których mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowywanych w ramach opracowania projektu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
6) aktów planowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem, o ile jego sporządzenie jest wymagane,

7) uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, uchwał o przyjęciu gminnych programów rewitalizacji oraz uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji,

8) uchwał o przyjęciu strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,

<9) wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem dotyczących inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,

10) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem decyzji dotyczących inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne,>

Pkt 9, 10 i 14 w ust. 1 w art. 67h wejdą w życie z dn. 1.07.2029 r. (Dz. U. z 2026 r. poz. 781).

11) uchwał w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych oraz ocen, o których mowa w art. 22 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji,

12) zarządzeń zastępczych wojewody w sprawie uchwalenia aktu planowania przestrzennego,

13) rozstrzygnięć nadzorczych wojewody stwierdzających nieważność aktów planowania przestrzennego,

<14) wyroków sądów administracyjnych dotyczących decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,>

15) wyroków sądów administracyjnych dotyczących aktów planowania przestrzennego

– niezwłocznie po sporządzeniu lub otrzymaniu tych dokumentów.

2. W Rejestrze udostępnia się także, na zasadach określonych w ust. 3–5, projekty aktów planowania przestrzennego, gminnych programów rewitalizacji, uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji oraz strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

3. Projekty aktów planowania przestrzennego przekazywane do uzgodnień i opiniowania, poddawane konsultacjom społecznym lub przedstawiane radzie gminy albo sejmikowi województwa udostępnia się w Rejestrze wraz z uzasadnieniem, wykazem, o którym mowa w art. 8k ust. 1, raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2, oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile ich sporządzenie jest wymagane, najpóźniej w dniu odpowiednio przekazania, ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych lub przedstawienia.

4. Projekty:

1) gminnych programów rewitalizacji,
2) uchwał w sprawie wyznaczenia obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji,
3) uchwał w sprawie ustanowienia na obszarze rewitalizacji Specjalnych Stref Rewitalizacji

– przekazywane do uzgodnień i opiniowania, poddawane konsultacjom społecznym lub przedstawiane radzie gminy udostępnia się w Rejestrze wraz z uzasadnieniem, raportem, o którym mowa w art. 6 ust. 7 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, oraz prognozą oddziaływania na środowisko, o ile ich sporządzenie jest wymagane, najpóźniej w dniu odpowiednio przekazania, ogłoszenia o rozpoczęciu konsultacji społecznych lub przedstawienia.

5. Projekty strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego przekazywane do konsultacji, o których mowa w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, lub przedstawiane zarządowi województwa udostępnia się w Rejestrze najpóźniej w dniu przekazania lub przedstawienia.

6. Do informacji i danych udostępnionych w Rejestrze stosuje się odpowiednio przepis art. 26 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461).

7. W Rejestrze udostępnia się także inne informacje i dane konieczne w procedurze planistycznej, na podstawie porozumienia właściwego ministra z ministrem właściwym do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, określającego zakres i tryb ich tworzenia, aktualizacji i udostępniania.

Art. 67i. 1. Organy wytwarzające informacje lub dane podlegające udostępnieniu w Rejestrze wprowadzają te informacje lub te dane do Rejestru.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do sądów administracyjnych i samorządowych kolegiów odwoławczych. W tym przypadku obowiązek, o którym mowa w ust. 1, wykonuje organ, który sporządził zaskarżony akt, a w przypadku decyzji administracyjnych organ właściwy do rozpoznania sprawy w pierwszej instancji.

3. Organy, o których mowa w ust. 1 i 2, mogą upoważnić do wprowadzania do Rejestru informacji lub danych podmioty, które wytworzyły te informacje lub dane.

Art. 67j. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia:

1) szczegółowe rozwiązania organizacyjno-techniczne Rejestru,
2) szczegółowy zakres informacji i danych gromadzonych w Rejestrze,
3) tryb tworzenia, aktualizacji oraz udostępniania informacji i danych, o których mowa w art. 67d ust. 1

– mając na względzie zapewnienie jednolitości, przejrzystości i kompletności informacji i danych gromadzonych i udostępnianych w Rejestrze, a także zapewnienie interoperacyjności, o której mowa w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej oraz w przepisach o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne.

Rozdział 6

Zmiany w przepisach obowiązujących

Art. 68–82. (pominięte)

Rozdział 7

Przepisy przejściowe i końcowe

Art. 83. (uchylony)

Art. 84. Jeżeli obowiązujące przepisy powołują się na przepisy ustawy uchylonej przepisem art. 88 ust. 1 albo odsyłają ogólnie do przepisów tej ustawy, stosuje się w tym zakresie właściwe przepisy niniejszej ustawy.

Art. 85. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego województw, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania lub zmiany planu oraz zawiadomiono o terminie wyłożenia tych planów do publicznego wglądu, ale postępowanie nie zostało zakończone przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 86. Ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy wymaga zmiana sposobu zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 59 ust. 1, jeżeli na terenie tym obowiązuje plan uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r. Przepisu art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się.

Art. 87. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz plany miejscowe uchwalone po dniu 1 stycznia 1995 r. zachowują moc.

2. Plany zagospodarowania przestrzennego województw uchwalone po dniu 1 stycznia 1999 r. zachowują moc.

3. Obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowują moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak niedłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r.

3a. Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do wzrostu wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej użytkowania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku wzrost wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu planu miejscowego a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu

ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r.

3b. Jeżeli uchwalenie planu miejscowego nastąpiło po dniu 31 grudnia 2003 r. w związku z utratą mocy przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony przed dniem 1 stycznia 1995 r., przepisu art. 37 ust. 1 zdanie drugie niniejszej ustawy, w odniesieniu do obniżenia wartości nieruchomości, nie stosuje się, o ile wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. jest większa, niż wartość nieruchomości określona przy uwzględnieniu faktycznego sposobu jej użytkowania po utracie mocy tego planu. W takim przypadku obniżenie wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 3, stanowi różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w szczegółowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed dniem 1 stycznia 1995 r. a jej wartością określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu ustalonego w planie miejscowym.

4. Sejmiki województw, które do dnia wejścia w życie ustawy nie uchwaliły planów zagospodarowania przestrzennego województwa, oraz gminy, które dotychczas nie sporządziły studium, sporządzą i uchwalą odpowiednio plany zagospodarowania przestrzennego województwa bądź studium, w terminie roku od dnia wejścia w życie ustawy, zgodnie z jej wymaganiami.

Art. 88. 1. Traci moc ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. poz. 139, z późn. zm.[6)]), z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W odniesieniu do planów zagospodarowania przestrzennego gmin, o których mowa w art. 87 ust. 3, przepisy art. 31a ustawy wymienionej w ust. 1 zachowują moc do czasu utraty mocy albo uchylenia tych planów.

Art. 89. Ustawa wchodzi w życie po upływie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia[7)].

---

6) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1999 r. poz. 412 i 1279, z 2000 r. poz. 136, 1157 i 1268, z 2001 r. poz. 42, 124, 1085, 1229 i 1804 oraz z 2002 r. poz. 253, 984 i 1112.

7) Ustawa została ogłoszona w dniu 10 maja 2003 r.