

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: piątek, 18, wrzesień 2026 09:05

Mateusz Jabłoński

Odsłony: 129

---

Do Sejmu wpłynął poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (RPW/29813/2026). Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem upoważniono posła Piotra Uścińskiego.

Projektodawcy deklarują, że celem zmian jest ograniczenie ryzyka luki inwestycyjnej w okresie wdrażania reformy planowania przestrzennego oraz ułatwienie budowy domów na własne potrzeby mieszkaniowe i inwestycji w ramach zabudowy zagrodowej. W uzasadnieniu wskazano, że prace nad planami ogólnymi przebiegają nierównomiernie, a według przywołanego zestawienia z 1 września 2026 r. opublikowane plany ogólne miały 873 samorządy, czyli około jedna trzecia gmin.

Najdalej idąca propozycja dotyczy przepisów przejściowych reformy z 2023 r., które przewidują, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od 1 września 2026 r. jest możliwe tylko wtedy, gdy w danej gminie wszedł w życie plan ogólny. Projekt przewiduje zniesienie tego wymogu. W gminach, w których plan ogólny jeszcze nie obowiązuje, decyzje miałyby być wydawane na zasadach zbliżonych do stanu sprzed wejścia w życie nowelizacji, czyli bez badania, czy teren leży na obszarze uzupełnienia zabudowy. Co istotne, projektodawcy proponują też okres przejściowy dla gmin, które plan ogólny już uchwałyły poprzez wskazanie, iż przez dwa lata od jego wejścia w życie warunek położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy także nie byłby stosowany. W uzasadnieniu wyjaśniono to potrzebą stworzenia czasu na uzupełnienie systemu planistycznego planami miejscowymi.

Inna z proponowanych zmian zakłada wprowadzenie nowego, odrębnego wyjątku dla budownictwa indywidualnego. Zgodnie z tym założeniem osoba fizyczna budująca dom jednorodzinny na własne potrzeby mieszkaniowe nie musiałaby spełniać warunku położenia inwestycji na obszarze uzupełnienia zabudowy. Z kolei pozostałe przesłanki wydania decyzji, czyli m.in. dostęp do drogi publicznej, wystarczające uzbrojenie terenu oraz zgodność z przepisami odrębnymi, pozostałyby bez zmian. Cel inwestycji miałby być potwierdzany oświadczeniem składanym razem z wnioskiem. Rozwiązanie to miałyby być stosowane do wniosków składanych od 1 stycznia 2027 r., bez ograniczenia czasowego na przyszłość.

Kolejna modyfikacja dotyczy zabudowy zagrodowej. Co do zasady decyzję o warunkach zabudowy można wydać tylko wtedy, gdy sąsiednia działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest już zabudowana, jednakże ustawa zwalnia dziś z tego wymogu gospodarstwa o powierzchni przekraczającej średnią w danej gminie. Projekt dodaje alternatywne kryterium co najmniej 3 hektarów, co ma zmniejszyć różnice wynikające z lokalnej struktury agrarnej, rozszerza zwolnienie także na wymóg położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy, ale jednocześnie zawęża krąg uprawnionych do osób fizycznych, które osobiście prowadzą gospodarstwo rolne i mają kwalifikacje rolnicze. Uzupełnieniem jest ograniczenie możliwości przenoszenia takiej decyzji wyłącznie na osobę spełniającą te same warunki, co ma przeciwdziałać omijaniu przepisów.

Projekt odnosi się także do spraw, które toczą się obecnie. Wnioski złożone od 1 września 2026 r. i niezakończone jeszcze decyzją ostateczną miałyby zostać rozpoznane już na nowych zasadach. Terminy wejścia w życie projektodawcy zróżnicowali: przepisy przejściowe dotyczące wydawania decyzji o warunkach zabudowy miałyby obowiązywać już następnego dnia po ogłoszeniu ustawy, zmiany dotyczące zabudowy zagrodowej — po upływie 14 dni, a wyjątek dla domów jednorodzinnych budowanych na własne potrzeby — od 1 stycznia 2027 r.

Z pełnym brzmieniem projektu można zapoznać się [tutaj](#)