

Warszawa, dnia 1 grudnia 2025 r.

Poz. 1668

USTAWA

z dnia 5 listopada 2025 r.

o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 2 w pkt 35 we wprowadzeniu do wyliczenia po wyrazach „rzutu poziomego budynków” dodaje się wyrazy „, z wyłączeniem części zagłębionych poniżej poziomu terenu”;
- 2) w art. 13i w ust. 3 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„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 2024 r. poz. 1290 oraz z 2025 r. poz. 769, 1023 i 1668), 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,

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, ustawę z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze, ustawę z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze oraz ustawę z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

- 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 nie większej 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 nie większe 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 nie większej 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 nie większej 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 nie większej 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 krajo-brazowym 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. 87⁷ ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 r. poz. 1431 i 1668),

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;”;

3) w art. 20:

a) w ust. 3 w pkt 1 w lit. b):

- w tiret pierwszym skreśla się wyrazy „a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,”;
- uchyla się tiret trzecie,

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. W planie miejscowym, w przypadku:

- 1) terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 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 nie większej niż 100 m² – 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 nie mniejszego 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.”;

4) w art. 54:

a) w ust. 2 w pkt 1 w lit. b w tiret pierwszym skreśla się wyrazy „a w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej – nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren,”

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„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 nie mniejszy 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 nie większej niż 100 m² – 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 nie mniejszego 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. 2. W ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 oraz z 2025 r. poz. 409 i 1535) w art. 37 w ust. 3 skreśla się wyrazy „planów ogólnych gminy,”.

Art. 3. W ustawie z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 r. poz. 1431) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 21 w ust. 2 pkt 28 otrzymuje brzmienie:

„28) uzgadnianie projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniowanie projektów planów ogólnych gmin i projektów planów zagospodarowania przestrzennego województwa, w zakresie przewidzianym w ustawie;”;

2) w art. 86 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. Prezes Urzędu uzgadnia projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i projekty decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opiniuje projekty planów ogólnych gmin i projekty planów zagospodarowania przestrzennego województwa, dla terenów, na których jest planowane lub znajduje się lotnicze urządzenie naziemne oraz wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę, pod względem bezpieczeństwa ruchu lotniczego i prawidłowego funkcjonowania lotniczych urządzeń naziemnych.”;

3) w art. 87⁷:

a) w ust. 1 we wprowadzeniu do wyliczenia skreśla się wyrazy „projekty planów ogólnych gminy,”

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Organy, o których mowa w ust. 1, zgodnie z właściwością określoną w ust. 1, opiniują projekty planów ogólnych gminy.”

c) w ust. 4 skreśla się wyrazy „projektów planów ogólnych gminy,”

d) dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„5. Opiniowanie projektów planów ogólnych gminy w zakresie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a i d, obejmuje zgodność projektów planów ogólnych gminy z postanowieniami planu generalnego w zakresie określonym w art. 55 ust. 6.”

Art. 4. W ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 oraz z 2025 r. poz. 769 i 1023) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 161a w ust. 1 uchyla się pkt 1;
- 2) w art. 161b uchyla się pkt 1.

Art. 5. W ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527 i 1543) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) po art. 51 dodaje się art. 51a w brzmieniu:

„Art. 51a. Dopuszcza się stwierdzenie nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu ogólnego gminy w części, również w odniesieniu do pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie.”;

- 2) art. 62 otrzymuje brzmienie:

„Art. 62. Do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., przepisu art. 64c ustawy zmieniającej w art. 1 nie stosuje się.”.

Art. 6. W okresie od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy zmienianej w art. 1, nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Terminy będą na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r.

Art. 7. 1. Wystąpienie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy o uzgodnienie projektu planu ogólnego gminy do organów niewymienionych w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, traktuje się jako wystąpienie o opinię o projekcie planu ogólnego gminy.

2. Uzgodnienie i odmowę uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy dokonane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przez organy niewymienione w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, traktuje się odpowiednio jako pozytywną albo negatywną opinię o projekcie planu ogólnego gminy.

3. Postępowania prowadzone przez organy administracji publicznej i sądy administracyjne w związku z odmową uzgodnienia projektu planu ogólnego gminy przez organy niewymienione w art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. b ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, ulegają umorzeniu.

Art. 8. Do spraw stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu ogólnego wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepis art. 51a ustawy zmienianej w art. 5.

Art. 9. Ustawa wchodzi w życie po upływie 7 dni od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 5 pkt 2, który wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej: *K. Nawrocki*