

# UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

## Informacja o projekcie:

|                       |                                                                                        |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tytuł</b>          | Projekt ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UDER61) |
| <b>Autor</b>          | Ministerstwo Rozwoju i Technologii                                                     |
| <b>Projekt z dnia</b> | 17.06.2025                                                                             |

## Informacje o zgłaszającym uwagi:

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Urząd</b>                   | -----                     |
| <b>Organizacja samorządowa</b> | Związek Powiatów Polskich |
| <b>Osoba do kontaktu</b>       | Bernadeta Skóbel          |
| <b>e-mail</b>                  | biuro@zpp.pl              |
| <b>tel.</b>                    | 18 477 86 00              |

## Uwagi:

| Lp. | Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział) | Treść uwagi (propozycja zmian)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Uzasadnienie uwagi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Stanowisko resortu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Odniesienie do stanowiska resortu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Art.1 pkt 2 (w zakresie dodawanego w art. 37ed ust. 12)                    | 1. Wprowadzenie rozwiązania polegającego na przyjęciu, że zasady określania umów będą mogły być wprowadzane w formie aktu prawa miejscowego może w praktyce spowodować przedłużenie procesu zawierania takich umów.<br>Być może lepszym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie możliwości publikacji ramowych wzorów umów na BIP przez organ wykonawczy ze wskazaniem, że postawienia te mogą być negocjowane przez strony. Osiągnięty zostanie efekt w postaci zwiększenia transparentności i popularyzacji zawierania takich umów | Ad. 1 Taka regulacja ograniczy swobodę zawierania umów. Akta prawa miejscowego będzie bowiem wiązała obie strony. Jeżeli w wyniku negocjacji z inwestorem projektu umowy wyniknie konieczność wprowadzenia rozwiązania odmiennego od przyjętego w uchwale konieczne będzie zwołanie posiedzenia rady lub oczekiwanie na zaplanowane posiedzenie, przyjęcie uchwały z co najmniej 14-dniowym vacatio legis liczonym od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym (termin niezależny od organu).<br><br>Ad. 2 Sądy administracyjne oraz niektóre organy nadzoru | Ad 1. Uwaga nieuwzględniona<br>Przyjęcie przez radę gminy uchwały regulującej zasady określania postanowień umów urbanistycznych i stopień jej szczegółowości ma na celu skrócenie czasu na przyjęcie ZPI, aby ogóle zasady zawierania umów urbanistycznych znane były przed złożeniem wniosku inwestora o uchwalenie ZPI. Rada gminy będzie decydować czy przyjąć taką uchwałę i w jakim stopniu szczegółowości będzie określała zasady dla umów urbanistycznych. Od rady gminy będzie zależało które kwestie chce uregulować dla wszystkich umów, a które pozostawi do rozstrzygnięcia w procesie negocjacji. Publikacja ramowych wzorów umów na BIP | Podtrzymanie uwagi.<br>Odpowiedź resortu nie uwzględnia praktyki orzeczniczej wojewodów i sądów administracyjnych w zakresie oceny czy i w jakim zakresie organ JST ma podstawę do wydania aktu prawa miejscowego oraz jakie są skutki przypisania określonej kompetencji do organu stanowiącego a nie do organu wykonawczego. Nie odniesiono się do kwestii związanej z tym czy sam tryb zmiany aktu prawa miejscowego, w przypadku konieczności modyfikacji uchwały, nie spowoduje przedłużenia procesu przyjęcia ZPI. |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>przy zachowaniu swobody stron do negocjowania ostatecznego kształtu umowy.</p> <p>2. W przypadku nieuwzględnienia uwagi 1, proponujemy, aby obok wskazania zasad organ miał możliwość wprowadzania alternatywnie gotowych ramowych wzorów całych umów lub ich poszczególnych zapisów.</p> <p>3. Wątpliwości budzi czy uchwała rady będzie musiała wyczerpująco ustalić zasady zawarcia umowy, czy też będzie możliwe ustalenie niektórych wybranych elementów umowy, a w pozostałym zakresie strony będą ustalać ostateczny kształt umowy w wyniku negocjacji.</p> | <p>nierzadko bardzo restrykcyjnie podchodzą do interpretacji zapisów upoważnienia do wydania aktu prawa miejscowego. Obecne upoważnienie spowoduje, że oczekiwane zapisy umów będą musiały być wskazane w uchwale w sposób opisowy. Ponadto uchwała będąca aktem prawa miejscowego, w przypadku stwierdzenia jej nieważności uchylana jest wstecz, niezależnie od tego ile czasu upłynęło od daty jej podjęcia.</p> <p>3. Uzasadnienie jak do uwagi 2. Upoważnienie do wydawania aktu prawa miejscowego jest niejasne. Sam zapis w uzasadnieniu do projektu ustawy sugerujący, że mogą to być wybrane elementy nie jest wystarczający. Praktyka orzecznicza wojewodów (organów nadzoru) i sądów pokazuje, że uzasadnienie projektu ustawy czy OSR często są pomijane.</p> | <p>jest możliwa bez regulacji w ustawie.</p> <p>Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona Jw. publikacja ramowych wzorów umów na BIP jest możliwa bez dodatkowych regulacji w ustawie. W uchwale regulującej zasady określania postanowień umów urbanistycznych będą mogły być wprowadzone wytyczne dotyczące poszczególnych zapisów umowy wskazane w art. 37ed ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i postanowienia regulowane przez Kodeks Cywilny.</p> <p>Ad 3. Uwaga nieuwzględniona W projekcie ustawy wskazano, że rada gmina może ustalić zasady określania postanowień umów urbanistycznych, nie jest to obowiązek rady gminy, czyli to od rady gminy będzie zależało które kwestie chce uregulować dla wszystkich umów, a które pozostawia do rozstrzygnięcia w procesie negocjacji.</p> | <p>Przy obecnych zapisach projektu ustawy, można spodziewać się, że przepis będzie przepisem martwym, jednocześnie nie podejmowanie uchwał przy istniejącym upoważnieniu dla rady gminy/miasta i publikacja wzorów umów na BIP przez organ wykonawczy będzie narażała wójta/burmistrza/prezydenta miast na zarzut działania poza granicami prawa (przekroczenie kompetencji przynależnej organowi stanowiącemu). W tym zakresie również wielokrotnie wypowiadały się sądy administracyjne.</p> <p>Proces deregulacji powinien zmierzać do wprowadzania dobrego prawa a nie jakiegokolwiek nowego prawa.</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|