

Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz

Wydanie 14.

Przedmowa

Ustawa z 27.3.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stanowi podstawowy akt polskiego prawa regulujący problematykę gospodarowania przestrzenią. Zastąpiła ona wcześniejszą ustawę z 7.7. 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139).

Na przestrzeni dwóch dekad obowiązywania ustawy była ona wielokrotnie nowelizowana, a kolejne zmiany stopniowo modyfikowały poszczególne procedury i instrumenty planistyczne. Miały one na celu usprawnienie procesów inwestycyjno-budowlanych, zapewnienie stabilności warunków inwestowania oraz zahamowanie negatywnych zjawisk, takich jak chaotyczna suburbanizacja czy nadmierne rozlewanie się zabudowy. Kulminacją zmian ustawodawczych w tym zakresie stała się ustawa z 7.7.2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.). Jest to najbardziej znacząca jak dotąd zmiana ustawy z 2003 r. Nowelizacja wprowadziła m.in. nowy, obowiązkowy instrument planistyczny – plan ogólny gminy, jednocześnie rezygnując z dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Nowelizacja zmieniła także regulację w zakresie partycypacji społecznej. Nadto wprowadziła zasadę czasowego ograniczenia ważności decyzji o warunkach zabudowy. Przewidziano także stopniową cyfryzację procesu planistycznego (m.in. tworząc Rejestr Urbanistyczny) oraz wiele innych zmian w tym zakresie, dostosowując system planowania do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych.

Tak istotna zmiana stanu prawnego wymaga nowego spojrzenia na komentowaną ustawę. Dotychczasowe nowelizacje, zwłaszcza zmiany z 2023 r. oraz wyczerpanie poprzedniego nakładu Komentarza spowodowały potrzebę przygotowania nowego wydania. Wydanie czternaste, zaktualizowane i uzupełnione, uwzględnia zmiany uchwalone ustawą z 7.7.2023 r., jak również późniejsze jej modyfikacje (w tym z Dz.U. z 2025 r. poz. 1543). Najnowsze uwzględnione nowelizacje to ustawa z 5.11.2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy Nr 1839) oraz ustawa z 7.11.2025 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy Nr 1379). Obecne wydanie odnosi się również do projektów zmian, które w trakcie prac nad komentarzem znajdowały się na różnym etapie procesu legislacyjnego, tj.: projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (druk sejmowy Nr 1608), projektu ustawy o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy Nr 1130), a także do projektów w Rządowym Centrum Legislacji – UA10, UD182.

Komentarz uwzględnia stan prawny na dzień 17 listopada 2025 r.

Zygmunt Niewiadomski

Konstancin-Jeziorna, listopad 2025 r.

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl