Minister
Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-IV.054.1.2026
Warszawa, 17 czerwca 2026 r.

Pani
Małgorzata Kidawa - Błońska
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: oświadczenia złożonego przez Pana Senatora Jacka Włosowicza w dniu 29 maja 2026 r.

Szanowna Pani Marszałek,

w odpowiedzi na oświadczenie złożone przez senatora Jacka Włosowicza w dniu 29 maja 2026 r., przekazuję poniższe odpowiedzi na zadane pytania.

Na wstępie wyjaśnić należy, iż żadna działka, która uzyskała prawo do zabudowy, a więc status działki budowlanej, prawa takiego nie straci. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r., poz. 538, dalej: „upzp") dotyczące bilansowania terenów pod zabudowę nie mają w tym przypadku żadnego wpływu. Nie ma zatem obaw, że rozwój gmin zostanie w jakiś sposób zahamowany.

Po dniu utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wszystkie obowiązujące plany miejscowe oraz wydane już decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pozostają w mocy i te dokumenty nadal będą podstawą prowadzenia inwestycji nawet w przypadku braku planu ogólnego.

Natomiast wyznaczenie nowych terenów budowlanych wynika z szeregu analiz, które przeprowadzić winien organ. Zgodnie z art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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." Zgodnie z art. 4 tejże ustawy, sytuowanie nowej zabudowy wymaga uwzględnienia „wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych".

Wspomnieć należy, iż sama konieczność bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę kontynuuje ideę sporządzania bilansu terenów w dotychczasowych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, wprowadzoną w 2015 r. do upzp. Obowiązek sporządzania bilansu terenów w studium był pierwszym i do tej pory jedynym narzędziem nakładającym jakiekolwiek wymogi racjonalizowania planowania przestrzennego w gminie. Wprowadzane w ramach nowelizacji zmiany stanowią kontynuację kierunku bilansowania obranego w 2015 r.

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

i polegają na ujednoliceniu i doprecyzowaniu metodologii. Wprowadzony w rozporządzeniu z dnia 8 grudnia 2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. poz. 2758 z późn. zm., zwane dalej: „rozporządzeniem") sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opiera się na wzorze matematycznym. Poszczególne elementy wzoru zostały zdefiniowane w rozporządzeniu, określono również źródła i aktualność danych, z których należy korzystać. W przypadku szacowania chłonności terenów niezabudowanych wskazano przesłanki, jakimi należy się kierować wykonując obliczenia, które należy wzorować na terenach zagospodarowanych już w sposób najbardziej zbliżony do planowanego.

Ograniczenie możliwości wyznaczania terenów pod nową zabudowę mieszkaniową do 130% realnego zapotrzebowania nie jest celem samym w sobie, lecz narzędziem racjonalizacji decyzji przestrzennych. W połączeniu z metodologią bilansowania terenów, opartą na jasno zdefiniowanym wzorze i danych, umożliwia prowadzenie polityki przestrzennej opartej na rzeczywistych potrzebach, a nie na spekulacyjnych założeniach. Sprzyja zachowaniu przejrzystości procesu planistycznego i zapewnia wszystkim gminom – niezależnie od wielkości i sytuacji społeczno-gospodarczej – równy dostęp do narzędzi zarządzania przestrzenią.

Zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego są podstawą planowania przestrzennego w Polsce od ponad dwóch dekad. Reforma wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688 z poźn. zm.) nie wprowadza nowej filozofii planowania, lecz ją doprecyzowuje i wzmacnia w odpowiedzi na zgłaszane potrzeby. Wśród tych potrzeb dominowało oczekiwanie zapewnienia większej przewidywalności, ograniczenia kosztów infrastrukturalnych oraz zahamowania degradacji przestrzeni publicznej.

Jeśli chodzi o możliwość uwzględniania lokalnej specyfiki gmin wyjaśniam, iż w ramach znowelizowanego sposobu bilansowania terenów analizie podlegają wyłącznie tereny o funkcji mieszkaniowej zgodnie z uszczegółowioną, ubraną w formuły matematyczne, metodyką obliczania chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Obie wartości wyrażone będą liczbą ludności.

Wymaga wskazania, że przepisy dopuszczają, aby gmina wyznaczyła inne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, jeżeli wynika to ze strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie, o czym mowa w § 3 ust. 10 rozporządzenia. Istotna dla ustalenia obszaru strefy umożliwiającej sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jest regulacja § 3 ust. 11 pkt 2 rozporządzenia, na podstawie której chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oblicza się uwzględniając uwarunkowania lokalne, czyli chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Tym samym to od uwarunkowań lokalnych i aktualnego zagospodarowania terenów gminy zależy w jaki sposób samorząd określi zasięg stref planistycznych.

Przepisy dotyczące szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę są precyzyjne i wystarczająco elastyczne, aby stosować je we wszystkich gminach w Polsce,

które przecież charakteryzują się zróżnicowaną liczbą mieszkańców, różnymi uwarunkowaniami społeczno-gospodarczymi i przestrzennymi. Pozwalają na gospodarowanie przestrzenią gminy w sposób zrównoważony w oparciu o indywidualne dla poszczególnych gmin potrzeby rozwojowe. Uwzględniają możliwości finansowych w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej, które są zadaniem własnym gminy.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii jest w stałym kontakcie z samorządami czy też zrzeszającymi je związkami i z uwagą pochyla się nad każdym postulatem czy wątpliwością w zakresie bieżących problemów, jakie pojawiły się podczas sporządzania planów ogólnych w gminach.

Każdy głos jest szczegółowo analizowany, w zakresie jego zasadności i wpływu postulowanych zmian na całość systemu planowania przestrzennego, dlatego jest to proces wymagający czasu i dużej uważności. Obecnie Ministerstwo nie planuje zmian w przepisach we wskazanym zakresie. Umożliwiają one bowiem gminom realny wpływ na kształtowanie polityki przestrzennej, uwzględniając ich lokalne uwarunkowania i potrzeby.

Niemniej jednak, w przypadku stwierdzenia konieczności zmian przepisów w jakimś zakresie, Ministerstwo wnioskować będzie o przyjęcie takiego projektu do prac rządowych. Zaznaczyć należy jednak, że samo przystąpienie do prac czy też ostateczny kształt przepisów nie jest wyłączną decyzją MRiT a wynikiem konsultacji z odpowiednimi organami oraz wynikową całego procesu legislacyjnego, który ewentualny projekt będzie musiał przejść.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii