Minister
Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-II.054.37.2025
Warszawa, 17 grudnia 2025 r.

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: oświadczenia senatorów: Zdzisława Pupy, Przemysława Błaszczyka, Janiny Sagatowskiej i Anny Boguckiej (BPS/043-46-1226/25) w sprawie skutków w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Szanowna Pani Marszałek,

w odpowiedzi na oświadczenia senatorów: Zdzisława Pupy, Przemysława Błaszczyka, Janiny Sagatowskiej i Anny Boguckiej (BPS/043-46-1226/25) w sprawie skutków w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przekazuję następujące wyjaśnienia.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że w dniu 24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.), która zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych gmin – nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej. Dokument ten w znacznej mierze zastąpi dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które zgodnie z art. 65 ww. nowelizacji stracą moc najpóźniej z dniem 1 lipca 2026 r. W tym samym terminie zakończy się okres przejściowy i wejdą w życie wszystkie znowelizowane przepisy reformy systemu planowania przestrzennego.

W odpowiedzi na pytanie dotyczące zmiany art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wprowadzenia bardziej elastycznego bilansowania chłonności gminnej informuję, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie prowadzi prac nad zmianą w powyższym zakresie.

Konieczność bilansowania terenów pod zabudowę mieszkaniową w planowaniu przestrzennym jest kontynuacją idei sporządzania bilansu terenów w dotychczasowych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, wprowadzonej w 2015 r. do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obowiązek sporządzania bilansu terenów w studium był pierwszym i do tej pory jedynym narzędziem nakładającym jakiekolwiek wymogi racjonalizowania planowania

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

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

przestrzennego w gminie. Wprowadzane w ramach nowelizacji zmiany stanowią kontynuację kierunku bilansowania obranego w 2015 r. i polegają na ujednoliceniu i doprecyzowaniu metodologii. Zapotrzebowanie na nową zabudowę i chłonność terenów niezabudowanych określa się na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z późn.zm.), dalej „rozporządzenie POG".

Wprowadzony w ww. rozporządzeniu wykonawczym w sprawie projektu planu ogólnego gminy, 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. Wprowadzone 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 hipotetycznych założeniach. Sprzyja zachowaniu przejrzystości procesu planistycznego i zapewnia wszystkim gminom – niezależnie od wielkości i sytuacji społeczno-gospodarczej – równy dostęp do narzędzi zarządzania przestrzenią.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z § 3 ust. 10 rozporządzenia POG dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego.

Odnośnie do pytania dotyczącego odszkodowań za utratę wartości nieruchomości, informuję, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Odpowiadając na pytanie dotyczące możliwości wydłużenia terminu uchwalania planów ogólnych uprzejmie informuję, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie prowadzi prac nad zmianą w powyższym zakresie.

Na mocy ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz.U. poz. 527), termin na opracowanie planów ogólnych został wydłużony z 31 grudnia 2025 r. do 30 czerwca 2026 r. Tym samym został przedłużony termin obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które stracą moc z dniem 1 lipca 2026 r.

Ponadto należy zaznaczyć, że wsparcie samorządów w zakresie finansowym przy sporządzaniu planów ogólnych realizowane jest obecnie w ramach środków finansowych z Krajowego Planu Odbudowy, Inwestycja A1.3.1 mająca na celu wdrożenie reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego. Główną intencją realizowanej inwestycji jest wsparcie dla gmin w przygotowaniu dokumentów planowania przestrzennego. Obecnie każda gmina w Polsce, może ubiegać się o uzyskanie dofinansowania w formie refundacji kosztów poniesionych na sporządzenie planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz gminnego programu rewitalizacji. Po przygotowaniu jednego z wyżej wymienionych dokumentów gmina może złożyć stosowany wniosek i otrzymać dofinansowanie. Gmina starająca się o dofinansowanie musi mieć szczególnie na względzie fakt, że środki finansowe na przygotowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz gminnego programu rewitalizacji zostaną przekazane tylko wówczas, jeżeli uchwalony i ogłoszony zostanie plan ogólny gminy. Szczegółowe informacje dotyczące naboru wniosków wraz z pełną dokumentacją konkursową znajdują się na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Jednocześnie należy podkreślić, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii cały czas monitoruje problemy związane ze stosowaniem przepisów związanych z reformą planowania przestrzennego i w razie potrzeby podejmuje prace legislacyjne w celu ich zmiany. Między innymi w nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2025 r. poz. 527) dokonano doprecyzowania przepisów art. 13d ust. 1 ustawy upzp, dotyczących wyznaczania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową. Doprecyzowano również w nowym art. 13ba, do jakiego momentu procedury planistycznej należy aktualizować projekt planu ogólnego. Zgłaszane postulaty są na bieżąco analizowane zarówno pod względem merytorycznym, jak również pod względem rozpoznania czy gminy postulują podobne zmiany. Należy też zawsze brać pod uwagę, że wprowadzanie zmian w przepisach w trakcie rozpoczętej procedury sporządzania planu ogólnego nie zawsze może mieć pozytywne skutki dla wszystkich jego uczestników.

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