



Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Departament Planowania Przestrzennego

Znak pisma: DPR-IV.053.9.2025

Warszawa, 19 grudnia 2025 r.

Pan

Stanisław Jastrzębski

Przewodniczący Zarządu Związku Gmin Wiejskich
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: wniosku o pilne zmiany legislacyjne w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze stanowiskiem Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie konieczności wprowadzenia zmian dotyczących uszczegółowienia opracowania strategii rozwoju gminy oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na mocy znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Szanowny Panie Przewodniczący,

w odpowiedzi na wiadomość mailową z dnia 3 czerwca 2025 r., dotyczącą wniosku o pilne zmiany legislacyjne w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku ze stanowiskiem Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej w sprawie konieczności wprowadzenia zmian dotyczących uszczegółowienia opracowania strategii rozwoju gminy oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na mocy znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przekazuję poniższe informacje.

Na wstępie podkreślić należy, że reforma systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego ma na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju kraju przy zachowaniu ładu przestrzennego i uwzględnieniu interesu publicznego, a także uproszczenie procesu inwestycyjnego i zwiększenie skuteczności planowania przestrzennego. Kompleksowa reforma ma zapobiegać chaotycznej suburbanizacji i dewastacji przestrzeni, przywracać racjonalność procesów gospodarowania przestrzenią, jednocześnie ustanawiając silne podstawy dla sprawnej realizacji procesów inwestycyjno-budowlanych i zapewniając inwestorom stabilność warunków inwestowania. Wprowadzone regulacje mają na celu poprawę funkcjonowania planowania przestrzennego, by w efekcie możliwa była racjonalizacja wydatków publicznych na rozwój i późniejszą eksploatację infrastruktury.

W zakresie postulatu dotyczącego zawieszenia możliwości naliczania kar za niewydanie decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie wyjaśniam, że uwzględniony został on w ustawie z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1668),

która weszła w życie 9 grudnia br. Państwa postulat był pomocny w uzasadnieniu podjęcia prac nad tą zmianą.

Odnosząc się do postulatu dotyczącego rozważenia, aby w przypadku gmin podmiejskich dotkniętych problemem suburbanizacji, innego modelu planowania przestrzennego, integrującego miasto centralne z gminami je okalającymi, gdzie już teraz funkcjonuje np. wspólny transport publiczny a gminy te w dużej mierze są zapleczem mieszkalnym dla tego miasta, informuję, iż zmiany w zakresie przepisów planowania i zagospodarowania przestrzennego nie są planowane. Zgodnie bowiem z obowiązującymi przepisami samorządy, które wyrażają wolę współpracy ze sobą w zakresie procesu integracji planowania społeczno-gospodarczego i przestrzennego, mogą sporządzić wspólną strategię rozwoju ponadlokalnego, gdzie uwzględniona może zostać np. specyfika wynikająca z sąsiedztwa dużego miasta, a także możliwe jest przewidzenie potrzeb rozwojowych tę specyfikę uwzględniających. Rozwiązania zawarte w § 3 ust. 10 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. poz. 2758 ze zm.), 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 Komunikacyjnym (tj. Dz.U. 2024 r., poz.1747 z późn. zm.).

Zwracam w tym miejscu uwagę na prace prowadzone w MFiPR w zakresie projektowanej ustawy o zrównoważonym rozwoju miast (nr projektu z wykazuj prac legislacyjnych i programowych RM UPRO3). Celem projektu ustawy jest:

1. Wzmocnienie policentrycznego charakteru sieci osadniczej i efektywniejsze prowadzenie polityki miejskiej jako elementu systemu zarządzania rozwojem kraju, w tym stworzenie nowych form współpracy rządowo-samorządowej.
2. Przygotowanie rozwiązań prawnych poprawiających zarządzanie zrównoważonym rozwojem w miastach oraz ich obszarach funkcjonalnych, poprzez usprawnienie współpracy między działającymi na ich terenie samorządami i wzmocnienie ich zdolności do współtworzenia rozwiązań o charakterze ponadlokalnym.
3. Usprawnienie procesów decyzyjnych oraz wykonywania zadań publicznych w kluczowych z perspektywy zrównoważonego rozwoju obszarach takich jak transport publiczny i mobilność, zintegrowane planowanie strategiczne i przestrzenne.

Projektowana ustawa stworzy warunki do mierzenia się administracji publicznej z wyzwaniami procesów metropolizacji, presji suburbanizacyjnej, tworzenia efektywnych systemów transportowych, problemów mieszkaniowych i demograficznych. Ustawa ułatwi przygotowywanie strategii rozwoju ponadlokalnego dla gmin w sąsiedztwie dużego miasta.

W zakresie kolejnego postulatu dotyczącego rozważenia wydłużenia terminu na uchwalenie planów ogólnych, co dałoby możliwość sporządzenia w pierwszej kolejności aktualnej, opartej na nowych przepisach, strategii rozwoju gminy, a dopiero później opracowania na jej podstawie planu ogólnego, informuję, iż MRiT stale monitoruje postępy

w sporządzaniu planów ogólnych oraz śledzi z uwagą opinie samorządów dotyczące możliwości dotrzymania terminu na ich sporządzenie. Analizowane są możliwości przesunięcia tego terminu, biorąc pod uwagę uwarunkowania całego KPO. Jednakże, ponieważ nie jest to decyzja w całości zależna od Ministerstwa, niemożliwa jest obecnie jasna deklaracja o samej możliwości ani hipotetycznym zakresie czasowym przesunięcia terminu.

Przechodząc do drugiego bloku postulatów dotyczących kwestii związanych z obszarami uzupełnienia zabudowy, na początek podkreślić należy, że założeniem obowiązującej od ponad 20 lat ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miało być kreowanie rozwoju przestrzennego na poziomie gminy na podstawie dokumentów planistycznych, jakimi były studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W założeniach ustawy decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiły uzupełnienie w sytuacji braku planów na danym terenie, do czasu ich powstania. Założenia te pozostają nadal aktualne, stąd mając na uwadze ład przestrzenny, najlepszym sposobem lokalizowania nowych inwestycji i świadomego kształtowania powierzchni gminy pozostaje plan miejscowy, którego obszar uzupełnienia zabudowy nie dotyczy.

Podkreślić należy również, iż rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), wydane zostało w porozumieniu z Ministrem Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Oznacza to, że każda jego zmiana musi zostać przez MRiRW zaakceptowana, a MRiT nie może samodzielnie decydować o uwzględnieniu składanych postulatów.

Odnosząc się do trzeciej części pisma, wyjaśniam, iż żadna działka, która została objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z którego ustaleń wynika możliwość jej zabudowy, albo dla której ustalono warunki zabudowy w formie decyzji umożliwiające realizację inwestycji, prawa takiego nie straci i wprowadzone przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mają w tym przypadku żadnego wpływu. Zgodnie z brzmieniem art. 37 ust. 11a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plany ogólne nie będą brane pod uwagę przy wycenianiu nieruchomości w postępowaniach o nałożenie opłaty planistycznej lub wypłatę odszkodowania. Plany ogólne nie będą stanowiły bezpośredniej podstawy do zmiany zagospodarowania terenu, ich uchwalenie nie wpłynie także na ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zgodnie z art. 6 tejże ustawy kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Po 30 czerwca 2026 r. podstawą inwestycji nadal będą ustalenia planów miejscowych oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy, a wszystkie uchwalone plany miejscowe oraz wydane decyzje pozostają w mocy. 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.” Natomiast, zgodnie z art. 4 tejże ustawy, sytuowanie nowej zabudowy wymaga uwzględnienia „wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych”.

Ponadto informuję, że wykładnia przedstawiona powyżej nie jest wykładnią wiążącą i nie może stanowić podstawy rozstrzygania konkretnych spraw, może być natomiast traktowana pomocniczo jako wyraz poglądów Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Jednocześnie uprzejmie przepraszam za opóźnienie w udzieleniu odpowiedzi, które było spowodowane dużą ilością złożonych spraw prowadzonych w Departamencie Planowania Przestrzennego Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Z wyrazami szacunku

Łukasz Marciniak

zastępca dyrektora

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Sprawę prowadzi: SM-M
E-mail: sekretariatDPR@mrit.gov.pl
Telefon: 22 323 41 85

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z prowadzoną korespondencją

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., str. 1, z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego.
2. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych: Inspektor Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO tj. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze, w związku z realizacją przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o działach administracji rządowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 1893, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 6 ust. 1 lit. e RODO tj. wykonywania przez Administratora zadań realizowanych w interesie publicznym lub sprawowania władzy publicznej powierzonej Administratorowi.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu udzielenia odpowiedzi na przesłaną przez Panią/Pana korespondencję w sprawach pozostających w zakresie właściwości Ministra Rozwoju i Technologii.
5. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do udzielenia Pani/Panu odpowiedzi.
6. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa;
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii.
7. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164) – przez czas określony w tych przepisach.
8. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ich usunięcia, w sytuacji gdy przetwarzanie danych nie następuje w celu wywiązania się z obowiązku wynikającego z przepisu prawa lub w ramach sprawowania władzy publicznej, zgodnie z art. 17 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO;
 - prawo do sprzeciwu zgodnie z art. 21 RODO.
9. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
10. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	3339870.15693588.12032396
Nazwa dokumentu	DPR-IV.053.9.2025_Odpowiedź DPR MRiT do ZGWRP.pdf
Tytuł dokumentu	DPR-IV.053.9.2025_Odpowiedź DPR MRiT do ZGWRP
Sygnatura dokumentu	DPR-IV.053.9.2025
Data dokumentu	19.12.2025
Skrót dokumentu	1BD8D3DB6CF1B91C829F440215ECCCF235F13646
Wersja dokumentu	1.15
Data podpisu	19.12.2025 11:39:18
Podpisane przez	Łukasz Maciej Marciniak zastępca dyrektora
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.128.146.146.

Data wydruku: 19.12.2025

Autor wydruku: Lewandowska Joanna (główny specjalista)