



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DPR-IV.054.8.2025

Warszawa, 01 lipca 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: Interpelacji nr 10143 Pana Posła Janusza Cieszyńskiego w sprawie ograniczeń budownictwa mieszkaniowego

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 10143 Pana Posła Janusza Cieszyńskiego w sprawie ograniczeń budownictwa mieszkaniowego, przekazuję następujące wyjaśnienia.

Przede wszystkim podkreślić należy, że jedną z podstawowych kompetencji organów gminy, wyrażającą jej szczególny status prawny jako podstawowej jednostki samorządu terytorialnego, wykonującej istotną część zadań publicznych jest działalność prawotwórcza gminy. Stanowienie przepisów powszechnie obowiązujących (w tym aktów prawa miejscowego, takich jak plany ogólne) jest jednym z przejawów konstytucyjnej zasady samodzielności gminy (art. 16 i 165 ust. 2 Konstytucji RP), dodatkowo zadania realizowane przez gminę w zakresie planowania przestrzennego, należą do jej zadań własnych.

Wprowadzone w art. 13f ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz.1130 ze zm., dalej upzp) przepisy pozwalają, ale nie nakazują gminom posługiwać się narzędziem, którego celem jest zagwarantowanie odpowiedniego standardu nowych inwestycji mieszkaniowych w zakresie ich dostępu do niezbędnych usług publicznych.

Postępujące procesy suburbanizacji doprowadziły do dynamicznego rozrastania się podmiejskich osiedli mieszkaniowych, którym nie towarzyszy wystarczająco wysokie tempo wyposażania tych terenów w niezbędną infrastrukturę, zwłaszcza infrastrukturę społeczną. W bezpośredni sposób wpływa to na transportochłonność nowej zabudowy mieszkaniowej, jako że większość nawet najbardziej podstawowych potrzeb społecznych, takich jak praca, edukacja, zakupy, rekreacja i spędzanie czasu wolnego, wymaga przemieszczenia się mieszkańców, niekiedy na znaczne odległości. Prowadzi to do szeregu niekorzystnych zjawisk, określanych w literaturze kosztami zewnętrznymi. Do tychże kosztów zaliczyć należy:

- negatywne oddziaływanie na środowisko przez zanieczyszczenia pochodzące z transportu oraz fragmentację naturalnych ekosystemów, w tym przerywanie korytarzy ekologicznych,
- koszty ekonomiczne ponoszone przez poszczególnych użytkowników związane z eksploatacją pojazdów oraz koszty infrastruktury utrzymywanej przez podmioty publiczne,
- koszty zdrowotne będące pochodną zanieczyszczenia środowiska, ale i niewielkiej aktywności fizycznej i ograniczonego kontaktu z zielenią,
- czas kolektywnie tracony na dojazdy w coraz większej skali z uwagi na obciążenia sieci transportowej wzrastające niewspółmiernie do możliwości rozwijania tejże sieci,
- koszty społeczne, w tym osłabienie relacji społecznych wywołane mniejszą aktywnością mieszkańców wyizolowanych osiedli, którzy rezygnują z zaspokojenia potrzeb wyższego rzędu, uznając je za niewarte podróży do odległych lokalizacji, gdzie można je zaspokajać.

Przepisy dotyczące standardów dostępności infrastruktury społecznej stanowią naturalną kontynuację zmian w zasadach sytuowania zabudowy mieszkaniowej, rozpoczętą w tzw. specustawie mieszkaniowej. W ustawie tej uzależniono możliwość lokalizacji inwestycji mieszkaniowych od sąsiedztwa obiektów infrastruktury społecznej, mogących obsłużyć przyszłych mieszkańców. Zastosowanie ich również w upzp daje gminom możliwość, ale nie obowiązek wprowadzenia analogicznych wymogów w przypadku realizacji wszystkich inwestycji mieszkaniowych w oparciu o bardziej upowszechnione instrumenty, czyli plan miejscowy oraz decyzję o warunkach zabudowy, jednocześnie pozostawiając dużą swobodę w możliwościach dopasowania tychże standardów do lokalnych potrzeb i uwarunkowań, m.in.: w zakresie uwarunkowań przyrodniczych, ekonomicznych, społecznych, kulturowych i historycznych.

Gminy mogą również, co wynika wprost z przepisów upzp, w ramach uchwały określić inne wartości odległości obiektów infrastruktury społecznej od terenów mieszkaniowych, a także inne wartości powierzchni terenów zielonych, od których liczone są standardy. Większą elastyczność tego narzędzia zapewni także możliwość ustanowienia gminnych standardów od innych obiektów infrastruktury społecznej, dla których gmina sama określi zasady zapewnienia dostępu. Ponadto przewidziano możliwość ustanowienia różnych standardów dla różnych obszarów gmin. Z uwagi na mniej intensywne zagospodarowanie na wsiach, dopuszczono możliwość ustanowienia części standardów tylko dla obszarów miast. Łatwiejszy dostęp do terenów aktywnych przyrodniczo, które stanowią alternatywę dla terenów zieleni publicznej w zakresie funkcji wypoczynku i rekreacji, może podważać celowość ustanowienia standardu dostępności terenów zieleni publicznej na większości wsi. Jednak postępujące procesy suburbanizacji sprawiają, że wiele wsi podmiejskich, podlegających silnej presji inwestycyjnej od strony metropolii, w coraz większym stopniu cechuje zagospodarowanie o charakterze miejskim i typowo podmiejskie problemy, czyli niewystarczające wyposażenie w podstawową infrastrukturę społeczną. Z uwagi na różne

potrzeby wynikające z różnych uwarunkowań, zdecydowano o pozostawieniu gminom dużej swobody decyzji w zakresie dopasowania standardów. Podobny tok rozumowania prowadzi do umożliwienia odmiennego podejścia do spełnienia standardów dla zabudowy zagrodowej, która nierzadko zlokalizowana jest także w granicach administracyjnych miast, w ich strefie peryferyjnej. Pomimo, że w ramach zabudowy zagrodowej realizuje się także funkcję mieszkaniową, z uwagi na jej specyficzny charakter, dopuszczono możliwość zrezygnowania z części standardów dotyczących innych typów zabudowy mieszkaniowej.

Z uwagi na powyższe, tj. fakultatywność ustalenia standardów a także szerokie spektrum możliwości ich modyfikowania w zależności od gminy niemożliwe było przeprowadzenie analiz dotyczących wpływu regulacji na liczbę działek, których będzie lub nie będzie możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej. Decyzje takie jak o przyjęciu i modyfikacji standardów czy wyznaczenie stref dopuszczających taką zabudowę należą do władztwa planistycznego gminy i jest niezależne od Ministerstwa.

Podkreślić jeszcze raz należy, że standardy są fakultatywnym elementem planu ogólnego i decyzja o i ich ustaleniu należy wyłącznie do gminy. Żaden z przepisów ustawowych nie wprowadza nakazu ich wprowadzenia, z żadnego przepisu nie wynika też automatyczne obowiązywanie standardów zaproponowanych w ustawie od lipca 2026 r.

Jeśli chodzi o możliwość udziału społeczeństwa w sporządzaniu planu ogólnego to wskazać należy, że z przepisów upzp wynika generalna zasada, że partycypacja społeczna jest niezbędnym elementem działań władz publicznych w zakresie planowania przestrzennego. Plan ogólny przygotowywany jest przez gminę w ramach władztwa planistycznego w drodze bardzo zbliżonej do procedury sporządzania planu miejscowego. Całość podejmowanych decyzji, w ramach możliwości dopuszczonych przepisami, jest zależne od władztwa planistycznego gminy. Władztwo planistyczne gminy polega na tym, że to właśnie gmina jest organem uprawnionym do rozstrzygnięcia o planowanym sposobie zagospodarowania terenu poprzez odpowiednie ustalenia aktów planowania przestrzennego. Uchwalenie tych aktów zakłada szerokie spektrum działań m.in. związanych z konsultacjami społecznymi. Tym samym organ działa jawnie i każdy może wyrażać swój sprzeciw do podejmowanych decyzji.

Wskazać należy, że po 30 czerwca 2026 r. podstawą inwestycji nadal będą ustalenia planów miejscowych oraz wydane decyzje o warunkach zabudowy. Wszystkie uchwalone plany miejscowe oraz wydane decyzje pozostają w mocy, więc żadna działka, która uzyskała prawo do zabudowy jej nie straci, obojętnie czy w gminie uchwalono plan ogólny zawierający standardy dostępności infrastruktury społecznej czy nie.

Wspomnieć należy także, że jeżeli jednak nastąpi ograniczenie prawa własności w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ale nie planu ogólnego) nie pozostaje ono bez rekompensaty. Zgodnie z art. 36 upzp, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty

nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Pragnę poinformować również, że kwestie związane ze szkolnictwem i edukacją tj. liczbą szkół otwartych czy zlikwidowanych „w ostatnich 10 latach w zależności od regionu Polski” oraz „czy planowane są likwidacje, w szczególności małych szkół wiejskich”, nie leżą w kompetencjach Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

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., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuje, 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. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) oraz art. 49 uchwały Senatu RP z dnia 23 listopada 1990 r. Regulamin Senatu (tekst ujednolicony opracowany na podstawie Monitora Polskiego z 2024 r. poz. 10 ze zm.).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. 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 (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. 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 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. 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 ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
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.