



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DPR-II.054.21.2025  
Warszawa, 25 września 2025 r.

**Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP**

**Dotyczy:** Interpelacji nr 11921 Pani poseł Agnieszki Marii Kłopotek w sprawie problemów związanych z wdrażaniem zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczności wprowadzenia zmian legislacyjnych

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 11921 Pani poseł Agnieszki Marii Kłopotek w sprawie problemów związanych z wdrażaniem zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczności wprowadzenia zmian legislacyjnych, 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., dalej jako „ustawa pzp”), 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 zawarte w interpelacji czy Ministerstwo planuje zmiany legislacyjne odpowiadające na przygotowane przez przedstawicieli gmin powiatu tucholskiego poniższe postulaty, przedstawiam odpowiedzi.

**1. Wprowadzenie możliwości rozpatrywania wniosków dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu złożonych do dnia 31 grudnia 2025 r. zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień złożenia wniosku.**

Należy wyjaśnić, że na podstawie art. 59 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm., dalej jako „reforma”) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie reformy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, przepisy dotyczące treści decyzji i zasad dopuszczających jej wydania stosuje się w brzmieniu dotychczasowym oraz nie stosuje się przepisu dotyczącego konieczności położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony dopiero od dnia 1 lipca 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy (art. 59 ust 3 reformy).

Dodatkowo należy zaznaczyć, że ustawą 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) termin obowiązywania studium uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy został przedłużony do dnia 30 czerwca 2026 r.

Zatem do wniosków o ustalenie warunków zabudowy złożonych do dnia 30 czerwca 2026 r., w przypadku, gdy w danej gminie nie wszedł w życie plan ogólny, stosowane będą przepisy w brzmieniu sprzed reformy.

Ponadto zgodnie z projektem ustawy zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 1312), planowana jest zmiana umożliwiająca wydawanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego po utracie mocy studium (po 30 czerwca 2026 r. i przed wejściem w życie planu ogólnego). Zmiana taka pozwoli gminom na ciągłość realizacji niezbędnych inwestycji celu publicznego przed wejściem w życie planu ogólnego. Proces legislacyjny jeszcze nie został zakończony, jego przebieg można śledzić na poniższej stronie internetowej: <https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1312>.

## **2. Zmiana terminu ważności na bezterminowe decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – do czasu uchwalenia planów ogólnych.**

W procedurze legislacyjnej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (druk sejmowy nr 1608), na etapie I czytania w komisjach sejmowych wprowadzono poprawkę polegającą na zmianie art. 62 reformy, która dotyczy zmiany zasady, że pięcioletni termin obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy będzie miał zastosowanie dopiero dla decyzji wydanych w postępowaniu wszczętym po 1 stycznia 2026 r., a nie jak dotychczas – do decyzji, które staną się prawomocne przed tą datą. Proces legislacyjny jeszcze nie został zakończony, jego przebieg można śledzić na poniższej stronie internetowej: <https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1608>.

Ministerstwo nie planuje innych zmian dotyczących wydłużenia okresu wydawania bezterminowych decyzji o warunkach zabudowy.

## **3. Zawieszenie kar za przekroczenie terminu rozpatrzenia wniosków w odniesieniu do spraw prowadzonych na podstawie wniosków złożonych od 1 stycznia 2025 r. do czasu uchwalenia planu ogólnego.**

W procedurze legislacyjnej ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (druk sejmowy nr 1608) na etapie I czytania w komisjach sejmowych wprowadzono poprawkę odpowiadającą na powyższy postulat, polegającą na zawieszeniu biegu terminu, po upływie którego możliwe jest wymierzenie organowi gminy kary pieniężnej za każdy dzień zwłoki. W okresie od dnia wejścia w życie zmiany ustawy

(druk sejmowy nr 1608) do dnia 31 grudnia 2026 r., bieg terminów, o których mowa w art. 51 ust. 2 oraz w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy pzp, nie będzie się rozpoczynać, a rozpoczęty będzie się przerywać. Terminy będą biec na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r. Proces legislacyjny powyższej zmiany ustawy jeszcze się nie zakończył, jego przebieg można śledzić na stronie internetowej:

<https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/PrzebiegProc.xsp?nr=1608>.

#### **4. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy dla obiektów w istniejących gospodarstwach rolnych – wyłączenie z obowiązku położenia na obszarze uzupełnienia zabudowy.**

Ministerstwo nie prowadzi prac nad zmianą polegającą na wyłączeniu z obowiązku położenia na obszarze uzupełnienia zabudowy obiektów w istniejących gospodarstwach rolnych.

Zgodnie z założeniami reformy decyzje o ustaleniu warunków zabudowy będą mogły być wydawane jedynie na obszarach uzupełnienia zabudowy w celu uzupełniania luk w zabudowie i wypełniania przestrzeni na terenach, na których zabudowa jest już w dużym stopniu ukształtowana i w sposób czytelny pozwala na ustalenie zasad sytuowania nowych budynków tak, by harmonijnie wpisać się w otoczenie.

Jednocześnie będzie istniała możliwość wyznaczania w planie ogólnym stref planistycznych związanych z zabudową zagrodową z uwzględnieniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Należy wskazać, że obowiązujące przepisy dopuszczają możliwość określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Wynika to wprost z § 3 ust. 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 poz 2758 ze zm.), który stanowi, że 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, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).

Na terenach objętych strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową w planie ogólnym, w przypadku braku objęcia terenu obszarem uzupełnienia zabudowy, będzie możliwość uchwalenia planu miejscowego.

#### **5. Zmianę w przepisach prawa umożliwiającą w przypadku podziału terenu przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy w części na kilku inwestorów, bądź zmianę zapisów tak, aby tereny objęte wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy obowiązkowo znalazły się w obszarach uzupełnienia zabudowy – co ochroni samorządy przed roszczeniami właścicieli nieruchomości.**

Ministerstwo nie prowadzi prac nad zmianą w powyższym zakresie.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy pzp organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej

decyzji. Istnieją wątpliwości czy należy się przychylić do postulatu dotyczącego zmiany przepisów w ten sposób, aby możliwe było przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy w części na kilku inwestorów w przypadku podziału terenu. Należy tu przywołać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 sierpnia 2020 r. II OSK 684/20 mówiący, że nie można w trybie przewidzianym w art. 63 ust. 5 upzp dokonywać przeniesienia warunków zabudowy jedynie co do części terenu inwestycji objętego decyzją ustalającą warunki zabudowy, albowiem mogłoby to w praktyce prowadzić do dokonywania zmian warunków zabudowy bez jakiegokolwiek oceny, czy taka zmiana znajduje uzasadnienie w analizie architektoniczno-urbanistycznej, dotyczącej jedynie tej części terenu inwestycji, której dotyczy decyzja o przeniesieniu, której to analizie w postępowaniu o przeniesienie decyzji ustalającej warunki zabudowy przecież w ogóle się nie przeprowadza.

Podkreślić należy, że celem wprowadzanych reformą zmian była poprawa ważnych aspektów planowania przestrzennego, np. rozwiniętej w sposób niezgodny z intencją ustawodawcy praktyki stosowania decyzji o warunkach zabudowy, zwłaszcza w zakresie utrwalonej interpretacji zasady dobrego sąsiedztwa, która doprowadziła do wypaczenia zakładanej roli tych decyzji w systemie planowania przestrzennego. Decyzje o warunkach zabudowy często wydawane są także na terenach, na których zabudowa nie została na tyle rozwinięta, by uprawnione było określanie ich mianem wypełniających ukształtowane struktury przestrzenne. Ponadto wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie przesądza o tym, że na danym terenie powstanie zabudowa. Jest to pierwszy etap procesu budowlanego, kolejnym jest uzyskanie decyzji – pozwolenia na budowę, który ostatecznie przesądza o możliwości realizacji inwestycji. Z tego powodu tereny, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy, nie powinny obligatoryjnie stanowić części obszaru uzupełnienia zabudowy.

#### **6. Zniesienie zwolnienia dla właścicieli działek z opłaty skarbowej przy składaniu wniosku o warunki zabudowy.**

Ministerstwo nie prowadzi prac nad zmianą w powyższym zakresie.

#### **7. Odstąpienie od obowiązku wydawania warunków zabudowy na terenach objętych formami ochrony przyrody w przypadku budowy przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.**

Ministerstwo nie prowadzi prac nad zmianą w powyższym zakresie. Z uwagi na aspekt ochrony przyrody, powyższy postulat w głównej mierze dotyczy kompetencji Ministerstwa Klimatu i Środowiska.

Odpowiadając na drugie pytanie zawarte w interpelacji, czy prowadzone są obecnie analizy skutków wprowadzonej reformy w zakresie planowania przestrzennego, w szczególności pod kątem obciążenia gmin wiejskich i małych miast, należy wyjaśnić, że Ministerstwo na bieżąco monitoruje skutki wprowadzonej reformy w oparciu m.in. o dane:

- o liczbie gmin, które przyjęły uchwałę o rozpoczęciu prac nad uchwaleniem POG i zarejestrowały *Zbiór danych przestrzennych dla planu ogólnego gminy w Ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych* prowadzanej przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii;
- zebrane za pomocą ankiety przesłanej w czerwcu 2024 r. drogą elektroniczną do wszystkich gmin. Odpowiedzi udzieliło 715 gmin (29%);
- zebrane za pomocą ankiety „Stan prac nad planami ogólnymi”, przesłanej w grudniu 2024 drogą elektroniczną do wszystkich gmin. Odpowiedzi udzieliło 1105 gmin.

Odpowiadając na trzecie pytanie zawarte w interpelacji odnoszące się do tego w jaki sposób rząd zamierza wspierać samorządy w zakresie kadrowym i finansowym przy przygotowywaniu planów ogólnych, należy wyjaśnić, że w celu wsparcia gmin w zakresie wprowadzenia reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego w tym opracowaniu planów ogólnych Ministerstwo organizowało m.in. konferencje szkoleniowe:

- Konferencja szkoleniowa dotycząca reformy planowania przestrzennego, która odbyła się w dniach 18-19.10.2023 r. w Warszawie, w siedzibie MRiT. Zaproszenia do udziału w konferencji zostały wysłane pisemnie do gmin, ponadto do udziału w transmisji zaproszono również przedstawicieli urzędów wojewódzkich. Konferencja na żywo transmitowana była również na kanale YouTube MRiT, a nagranie jest wciąż dostępne.
- Konferencja szkoleniowa „Reforma planistyczna w praktyce”, która odbyła się dnia 04.07.2024 r. w Warszawie, w siedzibie MRiT. Zaproszenie do udziału w konferencji zostało wysłane do urzędów gmin, a także do podmiotów uzgadniających i opiniujących oraz stowarzyszeń i organizacji pozarządowych związanych z planowaniem przestrzennym. Ponadto na stronie internetowej MRiT pojawiła się zapowiedź konferencji wraz z linkiem do formularza rejestracyjnego.
- Cykl 16 konferencji szkoleniowych "Plan ogólny gminy – kluczowe informacje i praktyczne wskazówki". Konferencje organizowane były we współpracy z urzędami wojewódzkimi. Wszystkie konferencje skierowane były do pracowników urzędów gmin zajmujących się planowaniem przestrzennym.

Ponadto 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, uchwalenie i ogłoszenie planu ogólnego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz uchwalenie 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.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /  
w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w związku z rozpatrzeniem i udzieleniem odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo 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 oświadczenie senatorskie.
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 Finansów i Gospodarki (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 oświadczenie senatorskie.
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, ul. Moniuszki 1A 00-014 Warszawa.