



# Minister Finansów i Gospodarki

---

Znak pisma: DPR-II.054.36.2025  
Warszawa, 15 grudnia 2025 r.

**Pan**  
**Włodzimierz Czarzasty**  
**Marszałek Sejmu RP**

**Dotyczy:** interpelacji nr 13592 Pana Posła Patryka Wicher i grupy Posłów w sprawie potrzeby nowelizacji przepisów dotyczących limitów bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 13592 Pana Posła Patryka Wicher i grupy Posłów w sprawie potrzeby nowelizacji przepisów dotyczących limitów bilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową 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 Pana Posła 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 jakiegokolwiek wymogi racjonalizowania planowania przestrzennego w gminie.

Wprowadzane w ramach nowelizacji zmiany stanowią kontynuację kierunku bilansowania obranego w 2015 r. i polegają na ujednoczeniu 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.). 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.

Odnosnie pytania dotyczącego zabudowy rekreacji indywidualnej w kontekście niewliczania takiej zabudowy do chłonności, wyjaśniam, że zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), „teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej” znajduje się na poziomie 2 klasy przeznaczenia terenu „teren zabudowy mieszkaniowej”. W związku z powyższym – nie może znaleźć się w innej strefie niż strefa z zabudową mieszkaniową. W tym konkretnym przypadku – nie przewiduje się zmian w przepisach, w trakcie procedury sporządzania pierwszych planów ogólnych.

Natomiast budynki przeznaczone na wynajem służą świadczeniu usług turystyki. W planie ogólnym na tym terenie można wyznaczyć np. strefę usługową lub strefę zieleni i rekreacji z dopuszczonym w profilu dodatkowym terenie usług rekreacji.

Należy jednocześnie 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.

Ministerstwo dostrzega, że prowadzenie odpowiedzialnej polityki przestrzennej jest zadaniem trudnym, często prowadzącym do ograniczenia prawa własności. Kluczowym jest zachowanie zasady proporcjonalności, polegającej na wyważeniu ochrony interesów publicznych i prywatnych oraz wprowadzenie środków adekwatnych do zakładanego celu. Podkreślić również należy, że celem wprowadzenia omawianych powyżej przepisów jest walka z chaosem przestrzennym. Wprowadzenie limitów w zakresie zabudowy mieszkaniowej było przeciwdziałaniem niekontrolowanego rozlewania się zabudowy i optymalizacją wydatków na infrastrukturę, co finalnie przynosi korzyść ogólnospołeczną.

Planowanie przestrzenne można więc zdefiniować jako usystematyzowane działania, których celem jest efektywne wykorzystanie przestrzeni, godzące interesy różnych jej użytkowników oraz realizujące cele społeczne i gospodarcze. Ważnym aspektem planowania przestrzennego jest również wykorzystanie i zabezpieczenie środowiska naturalnego i zabudowanego w taki sposób, by możliwe było zaspokojenie potrzeby obecnych i przyszłych pokoleń.

Na zakończenie pragnę dodać, że Ministerstwo cały czas monitoruje problemy związane ze stosowaniem przepisów związanych z reformą planowania przestrzennego i w razie potrzeby podejmuje prace legislacyjne w celu ich zmiany. M. in. 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