



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-II.054.27.2026
Warszawa, 09 czerwca 2026 r.

Pan Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 17245 w sprawie przepisów prawa dotyczących planowania przestrzennego, które ograniczają możliwości rozwojowe gminy

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację poselską nr 17245 Pana Posła Krzysztofa Lipca z 26 maja br. przesyłam odpowiedzi na zadane pytania:

Ministerstwo Rozwoju i Technologii dostrzega wyzwania związane z chaotyczną zabudową terenów wiejskich i miejsko-wiejskich. Możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej na dowolnych terenach generuje znaczące koszty dla władz publicznych na budowę i utrzymanie infrastruktury oraz zmniejsza areał gruntów rolnych. Szacunki wskazują, że rozproszona zabudowa potrzebuje średnio ok. 4 razy więcej infrastruktury drogowej i wodociągowej na mieszkańca niż zabudowa zwarta [3]. Dlatego od kilkunastu lat były podejmowane próby ograniczenia możliwości chaotycznej zabudowy. Przyjęta w 2023 r. nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [1] pozwoli ograniczyć tereny, na których możliwa jest zabudowa mieszkaniowa. Przed nowelizacją w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenach wskazanych pod zabudowę mieszkaniową mogło zamieszkać ok. 135 mln osób [4]. Warto zauważyć, że zgodnie z prognozą demograficzną Głównego Urzędu Statystycznego do 2040 roku liczba ludności Polski ma spaść do ok. 35 mln osób.

Rozporządzenie w sprawie planu ogólnego gminy [2] zawierają wyjątki od algorytmu obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. § 3 ust. 9 rozporządzenia mówi o minimalnych wartościach zapotrzebowania niezależnie od sytuacji demograficznej. Natomiast na podstawie § 3 ust. 10 gmina może określić wyższe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, 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. Takie szczególne potrzeby należy zawrzeć w uzasadnieniu do planu ogólnego gminy. Zatem twierdzenia o odbieraniu gminom władztwa planistycznego oraz braku uwzględniania lokalnej specyfiki i traktowaniu wszystkich gmin w jednakowy sposób także nie możemy potwierdzić.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii uznaje obowiązujące przepisy za wystarczająco elastyczne. Nie planujemy zmian w rozporządzeniu w sprawie planu ogólnego gminy [2], które prowadziłyby do zwiększenia powierzchni terenów, na których dopuszczalna byłaby zabudowa mieszkaniowa. Taka zmiana prowadziłaby do zwiększenia obciążeń finansowych dla sektora publicznego i zmniejszyłoby powierzchnię przeznaczoną pod działalność rolniczą.

Dane wskazują na znaczącą nadwyżkę terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Dostosowanie przepisów do realnych potrzeb rozwojowych gmin oznaczałoby dalsze daleko idące zmniejszenie powierzchni tych terenów.

Dostrzegamy również problem inwestowania gmin w infrastrukturę, na którą może nigdy nie być zapotrzebowania, ale kwestia ta pozostaje poza naszymi właściwościami.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii na bieżąco śledzi wydawane przez urzędy wojewódzkie rozstrzygnięcia nadzorcze unieważniające uchwalone plany ogólne gmin. 26 stycznia br. odbyliśmy spotkanie ze służbami nadzorczymi dotyczące planów ogólnych gmin, podczas którego zostały wyjaśnione zgłaszane wątpliwości.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

Podstawa prawna

[1] Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688)

[2] Rozporządzenie 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. 2023 poz. 2758)

Źródła danych

[3] Śleszyński P., 2023, *Koszty funkcjonowania infrastruktury w strefach podmiejskich*, Analiza celowa nr 12/2023, Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, Warszawa.

[4] Kowalewski A., Markowski T., Śleszyński P. red., 2018, *Studia nad chaosem przestrzennym*, Studia KPZK PAN, nr 182(1-3).