



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-II.054.36.2026
Warszawa, 10 lipca 2026 r.

**Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP**

Dotyczy: interpelacji nr 17972 w sprawie skutków procedowania planów ogólnych gmin oraz masowego napływu wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 17972 z 2 lipca 2026 r. Postów na Sejm RP: Pana Krzysztofa Bosaka, Pana Michała Wawera i Pana Krzysztofa Tudują, w sprawie skutków procedowania planów ogólnych gmin oraz masowego napływu wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przekazuję poniższe 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: nowelizacja upzp), która zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych gmin tj. nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej. Dokument ten w znacznej mierze zastępuje dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, które na mocy przepisów ustawy z dnia 30 kwietnia 2026 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 781) zachowują moc nie dłużej niż do 31 sierpnia 2026 r.

Odpowiadając na pierwsze i drugie pytanie informuję, że w myśl art. 61 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691) datą wszczęcia postępowania na żądanie strony jest dzień doręczenia żądania organowi administracji publicznej. W postępowaniu administracyjnym polegającym na wydaniu decyzji o warunkach zabudowy ważna jest data założenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i w tej kwestii wszyscy obywatele mają zapewnione równe traktowanie.

W odpowiedzi na pytanie trzecie i piąte należy poinformować, że nowelizacja upzp zawiera przepisy przejściowe regulujące zasady postępowania przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym pozwalające na dokończenie wszczętych postępowań (art. 59 nowelizacji upzp). Od dnia 1 września 2026 r. co do zasady będzie możliwe wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony przed tym dniem, nawet jeżeli w danej gminie nie zostanie uchwalony plan ogólny gminy. W takich przypadkach przepisy art. 59 ust. 1 i 2 nowelizacji upzp określają stan prawny, który należy brać pod uwagę wydając decyzję o warunkach zabudowy.

Stosownie do art. 59 ust. 2 nowelizacji upzp, do spraw dotyczących m.in. wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie nowelizacji upzp i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

- stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.; dalej: upzp) w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji;
- nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a upzp.

Reasumując, należy podkreślić, że decyzje o warunkach zabudowy wydane przed 1 września 2026 r. będą obowiązywać, a decyzje, w sprawie których wniosek został złożony przed tym terminem, będą mogły zostać wydane na dotychczasowych zasadach. Jednocześnie informuję, że na podstawie art. 59 ust. 3 nowelizacji upzp, na wniosek złożony od dnia 1 września 2026 r. wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie nadal możliwe, ale wyłącznie w sytuacji, kiedy w danej gminie wejdzie w życie plan ogólny, a w przypadku, gdy wniosek dotyczyć będzie terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach wejdą w życie plany ogólne gmin.

Zgodnie z przepisami upzp, uchwalenie planu ogólnego jest obligatoryjne. Jak wynika z art. 67 ust. 4 nowelizacji upzp, bez przyjętego przez gminę planu ogólnego, po 1 września 2026 r. co do zasady nie będzie możliwości uchwalenia nowego lub zmiany obowiązującego planu miejscowego. Jak również po 1 września 2026 r. w gminie, w której nie wejdzie w życie plan ogólny, wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe wyłącznie w ramach postępowań wszczętych przed tą datą. Powyższe regulacje nie dotyczą decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy na terenach zamkniętych.

Należy podkreślić, że decyzje o warunkach zabudowy wydane przed wejściem w życie nowelizacji upzp zachowują moc. Ponadto wszystkie prawomocne decyzje o warunkach zabudowy stanowią podstawę do ubiegania się o uzyskanie pozwolenia na budowę, niezależnie od terminu, w którym zostały wydane. Wejście w życie planu ogólnego, z którym wydane decyzje okazałyby się niezgodne nie wpłynie na ich ważność i możliwość ich wykorzystania w procesie inwestycyjnym. Natomiast decyzje wydane na wniosek złożony po wejściu w życie planu ogólnego muszą być zgodne z tym planem.

Biorąc pod uwagę treść pytania czwartego informuję, że Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie rozważa wprowadzenia dodatkowych mechanizmów finansowego i kadrowego wsparcia dla gmin w celu zwiększenia zdolności do terminowego rozpatrywania wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wsparcie samorządów w zakresie finansowym jest obecnie realizowane przy sporządzaniu m.in. planów ogólnych gmin, w ramach środków finansowych 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 planu ogólnego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz gminnego programu rewitalizacji. Po uchwaleniu jednego z wyżej wymienionych dokumentów gmina może złożyć stosowany wniosek i otrzymać dofinansowanie. Szczegółowe informacje dotyczące naboru wniosków znajdują się na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii (link: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/nabor-wnioskow-dot-wdrozenia-reformy-planowania-i-zagospodarowania-przestrzennego-wsparcie-dla-gmin--inwestycja-a131>).

Ze względu na sygnalizowane przez samorządy znaczne zwiększenie liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668) zawarto przepis epizodyczny mający na celu wstrzymanie do dnia 31 grudnia 2026 r. bieg terminów, których przekroczenie jest podstawą do nałożenia kary za nieterminowe wydanie decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy. Ochroni to budżety gmin przed ewentualnymi wydatkami z tytułu kar za przedłużające się postępowania.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii