



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DPR-IV.053.1.2025  
Warszawa, 10 kwietnia 2025 r.

## ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Rozwoju i Technologii, działając na podstawie art. 11 ust. 1 i art. 13 ust. 1 ustawy z 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018r., poz. 870), zawiadamiam, że petycje składane od dnia 24 stycznia 2025 roku do dnia 5 lutego 2025 r., dotyczące o podjęcia inicjatywy ustawodawczej w zakresie nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r., zostały rozpatrzone jako petycja wielokrotna i część postulatów w nich zawartych została uwzględniona.

## UZASADNIENIE

W zakresie postulowanej zmiany pierwszej, zawierającej postulat dodania do art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) wszystkich obszarów istniejącej zabudowy wskazać należy, iż zgodnie z obecnym brzmieniem art. 13d upzp, wyznaczając w planie ogólnym strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Jednocześnie, zgodnie z art. 13d ust. 2 i 3 upzp, w strefach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową należy porównać sumę chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Wynik tego porównania ma wpływ na możliwość wyznaczenia stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 upzp, poza obszarami o których mowa w art. 13d ust. 1 upzp.

Podkreślić należy, że art. 13d upzp dotyczy możliwości wyznaczania nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową. Z art. 13d ust. 2 i 3 upzp wynika bowiem, że to tereny niezabudowane są objęte ograniczeniami wynikającymi z bilansu, rozumianego jako porównanie sumy chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową. Wyznaczenie stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową na obszarach, gdzie taka zabudowa już istnieje, nie wpływa więc na naruszenie zasad bilansu. Co więcej, istniejąca zabudowa jest uwzględniana podczas obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jako obszary, gdzie potrzeby mieszkaniowe są i będą realizowane. Dlatego istniejąca zabudowa mieszkaniowa jako jedno z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy powinna być uwzględniana przy wyznaczaniu stref planistycznych dopuszczających taką zabudowę, co wynika m.in. z przepisów art. 1 ust. 3 upzp. Nie oznacza to jednak, że gmina musi automatycznie na takich obszarach dopuścić zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym. Ustalenie takie powinno być poprzedzone analizą szeregu innych uwarunkowań, o których mowa w art. 13b upzp.

Niemniej jednak, z uwagi na pojawiające się wątpliwości interpretacyjne, w procedowanym aktualnie projekcie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, zaproponowano nowelizację art. 13d ust. 1, którego brzmienie *explicite* potwierdza, że uwarunkowania, o których mowa w art. 13b tej ustawy (np. formy ochrony przyrody czy obszary zagrożenia powodzią) są brane pod uwagę przy wyznaczaniu stref planistycznych pod zabudowę mieszkaniową. Ponadto istniejąca zabudowa mieszkaniowa powinna być brana pod uwagę przy wyznaczaniu stref planistycznych dopuszczających taką zabudowę. Zgodnie z obowiązującymi przepisami zabudowa ta jest bowiem uwzględniana podczas obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jako obszary, gdzie potrzeby mieszkaniowe są i będą realizowane. Natomiast z art. 13d ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że to tereny niezabudowane są objęte ograniczeniami wynikającymi z bilansu, rozumianego jako porównanie sumy chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową. Zmiana brzmienia art. 13d ust. 1 ww. ustawy w zakresie opisanych zagadnień pozwoli na wyeliminowanie ryzyka interpretacji przepisu niezgodnie z jego *ratio legis*.

Wyżej wymieniony projekt realizuje również drugi postulat dotyczący terminu obowiązywania studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin określonego w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.). Zgodnie z procedowanym projektem zostanie on wydłużony do dnia 30 czerwca 2026 r. W konsekwencji zmianie ulegną również inne powiązane terminy, określające wejście w życie poszczególnych znowelizowanych przepisów reformy systemu planowania przestrzennego.

Jeśli chodzi natomiast o postulat trzeci, dotyczący zmian w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, zwane dalej: rozporządzeniem) informuję, że zarówno Ministerstwo Rozwoju i Technologii jak również Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi stoją na stanowisku, że nie jest zasadne podjęcie prac legislacyjnych w zakresie nowelizacji przepisów rozporządzenia.

Nowe narzędzie, w postaci obszarów uzupełnienia zabudowy oddaje w ręce gminy jednoznaczne władztwo planistyczne w zakresie ustalania, dla których terenów nie będą wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Będzie to możliwe bez konieczności uchwalania planów miejscowych, których jedynym celem jest właśnie powstrzymanie rozwoju zabudowy na danym obszarze z uwagi na inne wysoko cenione wartości, takie jak ochrona środowiska, bezpieczeństwo publiczne czy racjonalność wykorzystania przestrzeni. Rolą instrumentu, jakim jest decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ), w założeniach miało być umożliwienie uzupełniania luk w zabudowie i wypełnianie 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.

Cel wprowadzanych zmian został szeroko opisany w uzasadnieniu do rozporządzenia, w którym wskazano na ważne aspekty planowania przestrzennego, które należało poprawić. Przykładowo – rozwinęta w sposób niezgodny z intencją ustawodawcy praktyka stosowania decyzji WZ, zwłaszcza w zakresie utrwalonej interpretacji zasady dobrego sąsiedztwa, doprowadziła do nadużywania tych decyzji w systemie planowania przestrzennego. W stanie obecnym większość decyzji o pozwoleniu na budowę realizowana jest w oparciu o narzędzie, które miało stanowić uzupełnienie systemu. Decyzje WZ wydawane są także na terenach, na których zabudowa nie została na tyle rozwinęta, by uprawnione było określanie ich mianem wypełniających ukształtowane struktury przestrzenne.

W związku z tym zachowując podstawowy cel rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii, funkcje budynków, pozwalających wyznaczenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy dobrano tak, by nie budziło wątpliwości, że są to obiekty, które gwarantują wystarczające wyposażenie w niezbędną infrastrukturę techniczną, w tym komunikacyjną i mogą stanowić punkt odniesienia do określania warunków zagospodarowania pobliskich luk w zabudowie.

Należy przy tym zauważyć, że przedstawiane w rozporządzeniu czynności zmierzające do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy nawiązują do sposobu wyznaczania stosowanego dotychczas obszaru zwartej zabudowy, określonego w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409, z późn. zm.).

W ramach tego terenu także wyznaczano zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, między którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m, i od tychże budynków wyznaczano bufor o szerokości 50 m. Analizie nie poddawano budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej.

Kontynuacja zastosowanych już wcześniej zasad wyznaczania obszarów o bardzo zbliżonym znaczeniu systemowym jest również o tyle celowa, że zgodnie ze zmianą ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wprowadzonej w ustawie z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), obszary uzupełniania zabudowy wykorzystywane będą w miejsce obszarów zwartej zabudowy do określania zasięgu obszarów użytków rolnych klas I–III wyłączonych spod szczególnych zasad ochrony gruntów rolnych.

Wskazany przez ustawodawcę sposób wyznaczania granic obszarów uzupełnienia zabudowy, rodzaj zgrupowanych budynków, jak również potrzeba bilansowania terenów (badanie chłonności terenów niezabudowanych), uwzględnia zatem potrzebę kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozproszeniu zabudowy. Znowelizowana zatem ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z rozporządzeniem w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym, w żaden sposób nie ogranicza rozwoju gmin. Nowe rozwiązania umożliwią natomiast skuteczniejszą ochronę ładu przestrzennego.

**Z upoważnienia, z wyrazami szacunku**

Łukasz Marciniak

zastępca dyrektora departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

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., str. 1, z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, 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. Dane kontaktowe do Inspektora Ochrony Danych, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Plac Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, adres e-mail: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO tj. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
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;
  - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164).
7. 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.
8. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani do organizacji międzynarodowych.
10. 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. Stawki 2, 00-193 Warszawa.