



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-IV.053.16.2025

Warszawa, 30 grudnia 2025 r.

Pan

Przewodniczący Rady Gminy

Dotyczy: petycji w sprawie zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Minister Finansów i Gospodarki, działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870) zawiadamia, że po rozpatrzeniu petycji z 12 grudnia 2025 r. w sprawie zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uznał, że inicjatywa zaproponowana w petycji nie zasługuje na uwzględnienie.

UZASADNIENIE

Konieczność bilansowania zastosowana w obowiązujących przepisach kontynuuje ideę sporządzania bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dokonywanego w dotychczasowych studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, wprowadzoną w 2015 r. do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130 ze zm., dalej upzp). Obowiązek sporządzania bilansu terenów w studium był pierwszym i do tej pory jedynym narzędziem nakładającym jakiekolwiek wymogi racjonalizowania planowania przestrzennego w gminie. Wprowadzane w ramach nowelizacji zmiany stanowią kontynuację kierunku bilansowania obranego w 2015 r. i polegają na ujednoliceniu i doprecyzowaniu metodologii. Wprowadzony w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy, dotyczącym planu ogólnego, 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.

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, umożliwi 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.

Zasady zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego są podstawą planowania przestrzennego w Polsce od ponad dwóch dekad. Reforma z 2023 roku nie wprowadza nowej filozofii planowania, lecz ją doprecyzowuje i wzmacnia w odpowiedzi na zgłaszane potrzeby. Wśród tych potrzeb dominowało oczekiwanie zapewnienia większej przewidywalności, ograniczenia kosztów infrastrukturalnych oraz zahamowania degradacji przestrzeni publicznej.

W ramach znowelizowanego sposobu bilansowania terenów analizie podlegają wyłącznie tereny o funkcji mieszkaniowej zgodnie z uszczegółowioną, ubraną w formuły matematyczne, metodyką obliczania chłonności terenów niezabudowanych i luk w zabudowie oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Obie wartości wyrażone będą liczbą ludności. 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. poz. 2758 ze zm.; dalej rozporządzenie) dopuszcza, aby gmina wyznaczyła inne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, jeżeli wynika to ze strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120^{zi} ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, o czym mowa w § 3 ust. 10 rozporządzenia. Istotna dla ustalenia obszaru strefy umożliwiającej sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jest regulacja § 3 ust. 11 pkt 2 rozporządzenia, na podstawie której chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oblicza się uwzględniając uwarunkowania lokalne, czyli chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Tym samym to od uwarunkowań lokalnych i aktualnego zagospodarowania terenów gminy zależy w jaki sposób samorząd określi zasięg stref planistycznych.

Dodatkowo, zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp w planie ogólnym strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. 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. Dopiero 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.

W rozporządzeniu, poza powyżej wskazanymi, szerokimi możliwościami uwzględnienia lokalnych potrzeb, zawarto również dodatkowe zabezpieczenia. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca jest mniejsza niż ta zgodna z udostępnionymi najnowszymi danymi, możliwą do wykorzystania jest najnowsza powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca. Podobnie, jeśli powierzchnia ta będzie mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest takich danych, wówczas należy przyjąć wartość przyjętego standardu 40 m² na jednego mieszkańca.

Na podstawie przeprowadzonych symulacji możliwych wyników bilansu wprowadzono § 3 ust. 9 rozporządzenia, zgodnie z którym, jeżeli wartość zapotrzebowania na nową zabudowę będzie wynosiła:

- mniej niż 1000 osób dla gminy, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5 000;
 - mniej niż 500 osób dla gminy, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000;
 - mniej niż 300 osób dla gminy, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2 000
- to możliwe jest przyjęcie takich właśnie granicznych wartości.

Przepis ten ma na celu zagwarantowanie podstawowego minimum terenów inwestycyjnych w gminach dotkniętych kryzysem demograficznym, w których określona w rozporządzeniu formuła obliczania zapotrzebowania nie przewidywałaby możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych. Ma to kluczowe znaczenie dla możliwości przeciwdziałania negatywnym zjawiskom wpływającym na perspektywy rozwojowe gmin, a jednocześnie nie stanowi zagrożenia z punktu widzenia celów przyświecających wprowadzeniu bilansowania w planowaniu przestrzennym – przeciwdziałania wielokrotnie przeskalowanej podaży terenów budowlanych względem realnych potrzeb.

Bilansowanie ma kluczowe znaczenie dla możliwości przeciwdziałania negatywnym zjawiskom wpływającym na perspektywy rozwojowe gmin, a jednocześnie nie stanowi zagrożenia z punktu widzenia celów przyświecających jego wprowadzeniu w planowaniu przestrzennym, czyli przeciwdziałaniu wielokrotnie przeskalowanej podaży terenów budowlanych względem realnych potrzeb.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Łukasz Marciniak

zastępca dyrektora

Departament Planowania Przestrzennego

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii

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 Finansów i Gospodarki, którego obsługę zapewnia Ministerstwo Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, Plac Trzech Krzyży 3/5, 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: Inspektor 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 Finansów i Gospodarki.
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.