

Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Departament Planowania Przestrzennego
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

PETYCJA

w sprawie wydania i upublicznienia wyjaśnień dotyczących wykładni art. 13d ust. 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w odniesieniu do terenów objętych miejscowymi planami dopuszczającymi funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą

Na podstawie art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 2 ust. 1–3 i art. 4 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 870) wnoszę petycję w interesie publicznym.

Oświadczam, że nie wyrażam zgody na ujawnienie na stronie internetowej podmiotu rozpatrującego petycję moich danych osobowych (art. 4 ust. 3 ustawy o petycjach).

Zastrzeżenie powyższe dotyczy wyłącznie moich danych osobowych i nie obejmuje treści niniejszej petycji. Nie zgłaszam zastrzeżeń co do zamieszczenia na stronie internetowej odwzorowania cyfrowego petycji w zakresie jej treści merytorycznej, w tym opisu stanu faktycznego zawartego w części II oraz pytań sformułowanych w części III.

I. PRZEDMIOT PETYCJI

Wnoszę o wydanie i upublicznienie – w formie stanowiska interpretacyjnego zamieszczonego w zakładce „Reforma planowania przestrzennego” na portalu gov.pl lub w innej przyjętej przez Ministerstwo formie – wyjaśnień dotyczących pytań sformułowanych w części III niniejszej petycji.

Petycja składana jest w interesie publicznym. Rok 2025 i 2026 przyniosły falę rozstrzygnięć nadzorczych wojewodów stwierdzających nieważność uchwał w sprawie planów ogólnych gmin – w samym województwie śląskim dotyczyło to m.in. Pyskowic, Jejkowic, Sławkowa, Siemianowic Śląskich, Tychów i Chorzowa, a w województwie lubelskim m.in. Łabuń i Godziszowa. Znaczna część tych rozstrzygnięć opiera się na zarzutach dotyczących właśnie art. 13d u.p.z.p. i § 3 r.p.p.o.g. Rozbieżności interpretacyjne w tym zakresie generują koszty po stronie gmin (wielokrotne opracowywanie planów ogólnych), niepewność prawną po stronie właścicieli nieruchomości oraz ryzyko roszczeń odszkodowawczych obciążających budżety samorządów.

Dla uczynienia pytań możliwie precyzyjnymi i weryfikowalnymi, w części II niniejszej petycji przedstawiam udokumentowany, konkretny stan faktyczny, na tle którego pytania te powstały. Wszystkie przywołane niżej dokumenty są dokumentami urzędowymi, dostępnymi publicznie w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Chorzów, w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego lub udostępnianymi w trybie dostępu do informacji publicznej.

II. STAN FAKTYCZNY, NA TLE KTÓREGO POWSTAŁY PYTANIA

Pytania sformułowane w części III powstały na tle planu ogólnego miasta Chorzów, przyjętego uchwałą Nr XXXII/367/2026 Rady Miasta Chorzów z dnia 28 maja 2026 r., którego nieważność w całości stwierdził Wojewoda Śląski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 2 lipca 2026 r., znak IFIII.4131.1.55.2026 (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2026 r. poz. 4344, ogłoszone 10 lipca 2026 r.). Konfiguracja ta nie jest odosobniona – analogiczne zarzuty pojawiają się w rozstrzygnięciach nadzorczych dotyczących innych gmin – jednak przypadek chorzowski jest udokumentowany w stopniu pozwalającym na sformułowanie pytań w sposób precyzyjny.

Podkreślenia wymaga, że wskutek stwierdzenia nieważności uchwały w całości plan ogólny miasta Chorzów nie obowiązuje, a opisane niżej strefy planistyczne nie istnieją w obrocie prawnym. Nie toczy się w związku z nimi żadne indywidualne postępowanie administracyjne. Niniejsza petycja nie zmierza zatem do oceny obowiązującego aktu planowania przestrzennego ani do rozstrzygnięcia sprawy zawisłej, lecz dotyczy sposobu stosowania przepisów w procedurze ponawianej przez Gminę stosownie do art. 28 ust. 2 u.p.z.p. – a w szerszym ujęciu we wszystkich procedurach planistycznych, w których występuje analogiczna konfiguracja.

II.1. Okoliczności dotyczące konkretnej nieruchomości

a) Nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną nr 465/68, obręb AR_2, identyfikator 246301_1.0001.AR_2.465/68, położoną przy ul. Bytkowskiej 1B / Targowej 5 w Chorzowie. Obowiązujący dla niej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr XXII/430/2004 Rady Miasta Chorzów z dnia 1 lipca 2004 r. ze zmianami – przeznaczają teren pod „U – usługi”. Jednocześnie § 6 ust. 8 pkt 2 lit. e tego planu dopuszcza realizację mieszkań w obiektach usługowych, których łączna powierzchnia mieszkalna nie przekroczy 30% łącznej powierzchni użytkowej budynków użyteczności publicznej znajdujących się na działce. Przeznaczenie to Gmina potwierdziła w wykazie uwag do projektu planu ogólnego (odpowiedzi do uwag nr 33_501/26, 37_498/26, 50_482/26).

b) Nieruchomość jest zabudowana (budynki dawnego Ośrodka Postępu Technicznego), zurbanizowana, uzbrojona, posiada dostęp do drogi publicznej oraz jest trwale wygrodzona betonowym ogrodzeniem od przyległych terenów Parku Śląskiego. Nie pełni faktycznie żadnej funkcji zieleni publicznej ani rekreacyjnej i nie jest ogólnodostępna.

c) Na terenie bezpośrednio sąsiadującym, objętym tym samym planem miejscowym i tym samym symbolem przeznaczenia, decyzją nr 374/2020 Prezydenta Miasta Chorzów z dnia 24 września 2020 r. (znak AB-I.6740.1.152.2020.AD) zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę czterech budynków o podstawowej funkcji usługowej (aparthotelu) i uzupełniającej funkcji mieszkalnej. Zgodność tej inwestycji z ustaleniami planu miejscowego potwierdził następnie Wojewoda Śląski decyzją z dnia 24 czerwca 2022 r. (znak IFXIV.7840.10.21.2021) oraz Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 28 marca 2023 r. (znak DOA.7110.298.2022.RKS).

d) W planie ogólnym miasta Chorzów Nieruchomości przypisano strefę zieleni i rekreacji o oznaczeniu 38SN, z parametrami: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,5; maksymalny udział powierzchni zabudowy 50%; maksymalna wysokość zabudowy 15 m; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20% (wykaz stref planistycznych, s. 29). Nastąpiło to mimo że przesłanka z art. 13d ust. 1 u.p.z.p. – przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej – jest w odniesieniu do tego terenu spełniona.

e) Jednocześnie w tym samym planie ogólnym Gmina wyznaczyła strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową na obszarach, dla których obowiązujące plany miejscowe nie określają przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej. Okoliczność tę ustalił i szczegółowo udokumentował sam organ nadzoru – w rozstrzygnięciu nadzorczym IFIII.4131.1.55.2026 wskazano,

że dotyczy to stref o oznaczeniach: 1SZ, 7SJ, 12SJ, 13SJ, 21SJ, 5SW, 8SW, 13SW, 16SW, 35SW, 37SW, 39SW, 61SW, 69SW, 86SW, 115SW, 118SW, 119SW, 125SW, 126SW, 127SW, 133SW, 143SW, 144SW, 154SW, 200SW, 247SW, 255SW, 263SW, 265SW, 274SW, 278SW, 279SW i 280SW – a więc trzydziestu czterech stref obejmujących obszary, na których nie występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej i dla których plany miejscowe nie przewidują takiego przeznaczenia. Obszar uzupełnienia zabudowy nie został w planie ogólnym wyznaczony.

W szczególności organ nadzoru ustalił, że strefę 39SW wyznaczono na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem P/P,G (tereny produkcyjne), strefę 37SW na terenie 44P,U2 (tereny produkcji i usług), a strefę 127SW na terenach 51UC1 oraz 44P,U3 – przy czym żaden z tych planów nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

f) W uzasadnieniu planu ogólnego nie wyodrębniono – ani w części tekstowej, ani tabelarycznej, ani graficznej – obszarów, o których mowa w art. 13d ust. 1 u.p.z.p., ani nie obliczono odrębnie chłonności terenów niezabudowanych występujących na tych obszarach. Organ nadzoru stwierdził wprost, że w uzasadnieniu nie wskazano chłonności, jaką charakteryzują się tereny niezabudowane w strefach wyznaczonych zgodnie z dyspozycją art. 13d ust. 1 u.p.z.p., a przedstawione tabele i załącznik graficzny nie wyszczególniają obszarów, na których strefy wielofunkcyjne powinny zostać wyznaczone w pierwszej kolejności.

g) w obliczeniach chłonności gmina pominęła chłonność terenów zabudowanych wynikającą z przewidzianej ustaleniami planu ogólnego zmiany funkcji istniejącej zabudowy, o której mowa w § 3 ust. 11 pkt 2 r.p.p.o.g.;

Organ nadzoru zakwestionował z tego powodu obliczenia chłonności dla stref 6SW, 37SW, 38SW, 39SW, 45SW, 125SW, 127SW i 255SW, wskazując, że przy prawidłowym ich sporządzeniu suma chłonności mogłaby znacząco przekroczyć wartość 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (obliczonego na poziomie 24 615 osób, przy progu 130% wynoszącym ok. 32 000 osób i wykazanej przez Gminę sumie chłonności 29 977 osób).

h) Odmowa uwzględnienia uwag o zmianę strefy 38SN na strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) – złożonych w toku konsultacji społecznych, m.in. uwagi nr 37_498/26 i 50_482/26 z dnia 25 lutego 2026 r. – uzasadniona została w wykazie uwag identyczną, jednozdaniową formułą odwołującą się do bezpośredniego sąsiedztwa Parku Śląskiego. W uzasadnieniu planu ogólnego (s. 47) wskazano ponadto, że wyznaczenie strefy uwzględnia projekt audytu krajobrazowego – mimo że w dacie uchwalenia planu ogólnego (28 maja 2026 r.) obowiązywał już Audyt krajobrazowy Województwa Śląskiego, przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Śląskiego nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r., który wszedł w życie 22 września 2025 r.

i) Nieruchomość sąsiaduje bezpośrednio z terenem objętym strefą 94SN, na którym znajduje się istniejący hotel. Oba tereny są objęte tym samym planem miejscowym i tym samym przeznaczeniem („U – usługi”), oba otrzymały w planie ogólnym tę samą kategorię strefy (SN) oraz ten sam profil funkcjonalny – lecz radykalnie odmienne wskaźniki urbanistyczne: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,5 wobec 5,0 (różnica 3,3-krotna), maksymalna wysokość zabudowy 15 m wobec 38 m (2,5-krotna), maksymalny udział powierzchni zabudowy 50% wobec 80% (1,6-krotna), przy identycznym minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 20%. W uzasadnieniu planu ogólnego (s. 47) wskazano jedynie, że strefa 94SN uwzględnia istniejące zagospodarowanie, tj. istniejący hotel.

III. PYTANIA

Wnoszący nie oczekuje od Ministerstwa oceny legalności konkretnej uchwały, rozstrzygnięcia w indywidualnej sprawie administracyjnej ani zajęcia stanowiska co do praw lub obowiązków oznaczonego podmiotu. Wszystkie pytania sformułowano jako pytania o sposób stosowania przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w formie umożliwiającej udzielenie odpowiedzi o charakterze generalnym. Okoliczności faktyczne przytoczone w części II mają charakter wyłącznie ilustracyjny – służą uczynieniu pytań precyzyjnymi i weryfikowalnymi, co – jak wynika z dotychczasowej praktyki – zwiększa użyteczność wyjaśnień publikowanych przez Ministerstwo dla gmin sporządzających plany ogólne.

Pytanie 1 – zakres pojęcia „przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej”

Czy teren, dla którego obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie podstawowe usługowe, dopuszczając jednocześnie realizację funkcji mieszkaniowej jako uzupełniającej (np. do 30% łącznej powierzchni użytkowej), stanowi obszar, „dla którego w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej” w rozumieniu art. 13d ust. 1 u.p.z.p.?

W szczególności: czy dla zakwalifikowania terenu do tej kategorii wymagane jest, aby funkcja mieszkaniowa stanowiła przeznaczenie podstawowe (dominujące), czy też wystarczające jest dopuszczenie jej jako przeznaczenia uzupełniającego lub dopuszczonego?

Pytanie to ma znaczenie tym większe, że w rozstrzygnięciu nadzorczym IFIII.4131.1.55.2026 organ nadzoru uznał za spełniającą przesłankę z art. 13d ust. 1 u.p.z.p. strefę 6SW, wyznaczoną na terenie oznaczonym w planie miejscowym symbolem 28U,MW1 (tereny zabudowy usługowej), na którym plan ten jedynie dopuszczał realizację budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Prosi się o wyjaśnienie, czy dopuszczenie funkcji mieszkaniowej ograniczone wskaźnikiem powierzchniowym (np. do 30% powierzchni użytkowej) należy oceniać analogicznie.

Pytanie 2 – charakter normy z art. 13d ust. 1 u.p.z.p.

Jakie znaczenie normatywne ma sformułowanie „wyznacza się w pierwszej kolejności”? Czy przepis ten:

- a) nakłada na gminę obowiązek objęcia strefą wielofunkcyjną (SW, SJ, SZ) wszystkich obszarów spełniających przesłanki z art. 13d ust. 1, ograniczony jedynie progiem z art. 13d ust. 2; czy też
- b) wyznacza jedynie kolejność analizy, pozostawiając gminie swobodę pominięcia poszczególnych obszarów spełniających te przesłanki?

Jeżeli prawidłowa jest odpowiedź (b) – jakie wymagania dokumentacyjne i uzasadnieniowe ciążyą na gminie, która decyduje się pominąć obszar spełniający przesłanki z art. 13d ust. 1? Czy pominięcie takie wymaga wykazania konkretnych uwarunkowań, o których mowa w art. 13b u.p.z.p., odnoszących się do tego właśnie obszaru?

Czy uzasadnienie ograniczające się do wskazania sąsiedztwa terenu zieleni, bez przeprowadzenia analizy urbanistycznej, środowiskowej lub ekofizjograficznej odnoszącej się do konkretnej nieruchomości, spełnia ten wymóg?

Pytanie 3 – relacja art. 13d ust. 1 do art. 13d ust. 3

Czy dopuszczalne jest wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową na obszarach, o których mowa w art. 13d ust. 1 u.p.z.p. – w sytuacji, gdy jednocześnie gmina nie wyznaczyła takich stref na innych obszarach spełniających przesłanki z tego przepisu, a suma chłonności nie przekracza 130% wartości zapotrzebowania?

Innymi słowy: czy w sytuacji, w której gmina wyznaczyła strefy SW na obszarach nieobjętych przesłankami z art. 13d ust. 1 (np. na terenach produkcyjnych, dla których plany miejscowe nie

dopuszczają funkcji mieszkaniowej i na których nie występuje zabudowa mieszkaniowa, przy braku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy), a równocześnie odmówiła wyznaczenia takiej strefy na terenie objętym planem miejscowym dopuszczającym funkcję mieszkaniową – dochodzi do naruszenia zasad wyznaczania stref planistycznych określonych w art. 13d ust. 1–3 u.p.z.p.?

Pytanie to dotyczy sytuacji udokumentowanej w rozstrzygnięciu nadzorczym IFIIL.4131.1.55.2026: strefy wielofunkcyjne wyznaczono na 34 obszarach niespełniających przesłanek z art. 13d ust. 1 u.p.z.p., odmawiając jednocześnie takiego wyznaczenia terenowi, dla którego plan miejscowy funkcję mieszkaniową dopuszcza. Prosi się o wyjaśnienie, czy taka odwrócona kolejność stanowi naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego, a jeżeli tak – czy naruszenie to podlega ocenie organu nadzoru w ramach kryterium zgodności z prawem, czy też mieści się w granicach władztwa planistycznego gminy.

Pytanie 4 – bilans chłonności a tereny z MPZP dopuszczającym funkcję mieszkaniową

Czy przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych zgodnie z § 3 ust. 11 r.p.p.o.g. gmina jest obowiązana uwzględnić potencjał mieszkaniowy wynikający z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą – w tym potencjał terenów, którym w projekcie planu ogólnego przypisano strefę inną niż wielofunkcyjna?

Czy dopuszczalne jest przyjęcie założenia o braku chłonności terenu wyłącznie z tego powodu, że gmina zamierza przypisać mu strefę niedopuszczającą zabudowy mieszkaniowej – w sytuacji, gdy obowiązujący plan miejscowy taką zabudowę dopuszcza?

Czy wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami (w praktyce oznaczany jako Wprog) może lub powinien być na terenach objętych planami miejscowymi kalibrowany z uwzględnieniem wskaźnika udziału funkcji mieszkaniowej wynikającego wprost z ustaleń tych planów (np. dopuszczenia mieszkań do 30% powierzchni użytkowej)?

W planie ogólnym miasta Chorzów dla wszystkich stref wielofunkcyjnych przyjęto jednolity wskaźnik Wprog = 0,7, bez zróżnicowania wynikającego z ustaleń poszczególnych planów miejscowych.

Pytanie 5 – wymogi dokumentacyjne uzasadnienia planu ogólnego

Czy uzasadnienie planu ogólnego, sporządzane na podstawie art. 13h u.p.z.p., powinno zawierać wyodrębnienie – w części tekstowej, tabelarycznej lub graficznej – obszarów, o których mowa w art. 13d ust. 1 u.p.z.p., oraz odrębne obliczenie chłonności terenów niezabudowanych występujących na tych obszarach?

Czy brak takiego wyodrębnienia uniemożliwia weryfikację spełnienia warunków z art. 13d ust. 2 i 3 u.p.z.p., a w konsekwencji stanowi naruszenie zasad sporządzania planu ogólnego?

Pytanie 6 – kwalifikacja terenu do strefy zieleni i rekreacji (SN)

Czy przypisanie strefy zieleni i rekreacji (SN) terenowi, który jest zabudowany, zurbanizowany, stanowi własność prywatną, jest trwale wygrodzony i pozbawiony ogólnodostępnego charakteru, a w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony jest pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – jest zgodne z profilem funkcjonalnym strefy SN określonym w załączniku nr 1 do r.p.p.o.g.?

Czy okoliczność, że gmina dla takiej strefy zastosowała wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższy od wartości wynikającej z załącznika nr 1 do r.p.p.o.g., na podstawie wyjątku z § 2 ust. 3 r.p.p.o.g., ma znaczenie dla oceny prawidłowości kwalifikacji terenu do tej strefy?

Pytanie 7 – różnicowanie wskaźników w ramach tej samej kategorii strefy

Czy przypisanie dwóm sąsiadującym ze sobą, objętym tym samym planem miejscowym i tym samym przeznaczeniem terenom – zakwalifikowanym do tej samej kategorii strefy planistycznej – radykalnie odmiennych wskaźników urbanistycznych (np. maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy 1,5

wobec 5,0 oraz maksymalnej wysokości zabudowy 15 m wobec 38 m) wymaga szczególnego uzasadnienia w dokumentacji prac planistycznych?

Czy uzasadnienie sprowadzające się do stwierdzenia, że korzystniejsze parametry jednej ze stref „uwzględniają istniejące zagospodarowanie”, jest wystarczające w świetle art. 13b i art. 13h u.p.z.p. – zwłaszcza w sytuacji, gdy na terenie objętym mniej korzystnymi parametrami również toczy się proces inwestycyjny w oparciu o obowiązujący plan miejscowy?

Pytanie 8 – audyt krajobrazowy jako uwarunkowanie z art. 13b u.p.z.p.

Czy powołanie się w uzasadnieniu planu ogólnego na projekt audytu krajobrazowego województwa – w sytuacji, gdy w dacie uchwalenia planu ogólnego obowiązywał już audyt krajobrazowy przyjęty uchwałą sejmiku województwa – stanowi prawidłowe uwzględnienie uwarunkowania, o którym mowa w art. 13b u.p.z.p.?

Czy gmina może wyznaczyć strefę o charakterze ochronnym, powołując się na krajobraz priorytetowy, jeżeli obowiązujący audyt krajobrazowy nie obejmuje danego terenu granicami tego krajobrazu priorytetowego?

Pytanie 9 – skutki stwierdzenia nieważności planu ogólnego

Jakie są – w ocenie Ministerstwa – skutki prawne stwierdzenia nieważności w całości uchwały w sprawie pierwszego planu ogólnego gminy dla:

- a) obowiązywania dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów przejściowych ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.;
- b) możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w okresie przejściowym;
- c) zakresu czynności, o których mowa w art. 13i u.p.z.p., które gmina ma ponowić stosownie do art. 28 ust. 2 u.p.z.p. – w szczególności czy ponowienie procedury obejmuje etap składania wniosków i uwag przez zainteresowanych?

Pytanie 10 – znaczenie stanowiska organu planistycznego wyrażonego wobec zainteresowanych w toku procedury

Czy oficjalne stanowisko przedstawione przez organ sporządzający projekt planu ogólnego zainteresowanym właścicielom nieruchomości w toku procedury planistycznej – wskazujące instytucję uwag do projektu planu jako ścieżkę prowadzącą do zmiany strefy planistycznej i zawierające deklarację współpracy przy wypracowaniu koncepcji urbanistycznej – rodzi po stronie organu jakiejkolwiek obowiązki co do sposobu rozpatrzenia uwag złożonych w następstwie takiego stanowiska?

W szczególności: czy rozpatrzenie kilkunastu uwag o zbieżnej treści identyczną, jednozdaniową formułą, bez odniesienia się do argumentacji i dokumentacji przedłożonej przez wnoszących, odpowiada wymogom art. 13i u.p.z.p. oraz zasadzie zaufania do organów władzy publicznej wywodzonej z art. 2 Konstytucji RP?

IV. UZASADNIENIE INTERESU PUBLICZNEGO

Pytania sformułowane powyżej mają charakter systemowy. Pierwotne brzmienie art. 13d ust. 1 u.p.z.p. wywoływało wątpliwości interpretacyjne, co skłoniło ustawodawcę do nowelizacji przepisu ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 527). Ministerstwo Rozwoju i Technologii odniosło się już do tej kwestii w wyjaśnieniach publikowanych na portalu gov.pl, wskazując, że gmina „jest zobligowana do uwzględnienia w pierwszej kolejności” obszarów, dla których obowiązujące plany miejscowe określają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Praktyka stosowania tego przepisu pozostaje jednak niejednolita. Z jednej strony organy nadzoru kwestionują wyznaczanie stref wielofunkcyjnych poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1 u.p.z.p. Z drugiej – wskazują na przysługujące gminom władztwo planistyczne jako granicę własnej kompetencji kontrolnej, co w praktyce oznacza, że pominięcie konkretnego obszaru spełniającego przesłanki z art. 13d ust. 1 pozostaje poza efektywną kontrolą legalności. Powstaje w ten sposób asymetria: nadmiar stref wielofunkcyjnych jest sankcjonowany, ich niedobór na obszarach ustawowo priorytetowych – nie.

Asymetria ta znalazła wyraz w piśmie Dyrektora Wydziału Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 14 lipca 2026 r. (znak IFIII.740.1.71.2026), w którym wskazano, że wojewoda nie posiada umocowania prawnego do kwestionowania ustaleń planów ogólnych w zakresie doboru strefy planistycznej dla danego obszaru, jeżeli są one zgodne z przepisami prawa, a wyjaśnień co do przyjętych rozwiązań planistycznych należy zwracać się do organów sporządzających akt planowania przestrzennego. W efekcie właściciel nieruchomości, wobec której gmina pominęła nakaz z art. 13d ust. 1 u.p.z.p., nie dysponuje na etapie nadzoru żadnym efektywnym środkiem ochrony.

Wyjaśnienie powyższych kwestii przez organ właściwy do spraw planowania przestrzennego przyczyni się do ujednolicenia praktyki gmin i organów nadzoru, ograniczenia liczby unieważnianych planów ogólnych, zmniejszenia kosztów ponoszonych przez samorządy oraz ograniczenia ryzyka roszczeń odszkodowawczych z art. 36 u.p.z.p.

V. WNIOSEK KOŃCOWY

Wnoszę o rozpatrzenie petycji zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o petycjach oraz o zawiadomienie mnie o sposobie jej załatwienia wraz z uzasadnieniem faktycznym i prawnym (art. 13 ust. 1 i 2 ustawy o petycjach), na wskazany adres poczty elektronicznej.

Wnoszę nadto o udzielenie odpowiedzi odrębnie na każde z pytań sformułowanych w części III niniejszej petycji.

Wnoszę również o odniesienie się w odpowiedzi do stanu faktycznego opisanego w części II petycji – przy zastrzeżeniu, że odpowiedź Ministerstwa rozumiem jako wyjaśnienie sposobu stosowania przepisów, a nie jako rozstrzygnięcie w indywidualnej sprawie administracyjnej.

Proszę o potwierdzenie otrzymania petycji.

Załączniki (do wglądu, dokumenty urzędowe dostępne publicznie):

- 1) rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Śląskiego z dnia 2 lipca 2026 r., znak IFIII.4131.1.55.2026;
- 2) pismo Dyrektora Wydziału Infrastruktury Śląskiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 14 lipca 2026 r., znak IFIII.740.1.71.2026;
- 3) wyciąg z wykazu stref planistycznych planu ogólnego miasta Chorzów (s. 29 i 75);
- 4) wyciąg z uzasadnienia planu ogólnego miasta Chorzów (s. 47 oraz podrozdział II.7);
- 5) wyciąg z wykazu uwag do projektu planu ogólnego (uwagi nr 37_498/26 i 50_482/26).