



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-II.054.39.2026
Warszawa, 08 sierpnia 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 18700 w sprawie wpływu masowego składania wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w okresie przejściowym na sporządzanie planów ogólnych gmin oraz realizację celów reformy planowania przestrzennego

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na pytania zawarte w interpelacji nr 18700 z 21 lipca 2026 r. Pana Posła Macieja Koniecznego, przedstawiam następujące informacje.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że w dniu 24 września 2023 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z późn. zm.; dalej jako nowelizacja upzp), która wprowadziła reformę systemu planowania przestrzennego i zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych 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.

Liczba wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy jest przedmiotem badania statystycznego "1.02.04(017) Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne", realizowanego jest przez Główny Urząd Statystyczny na zlecenie ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, w ramach Programu badań statystycznych statystyki publicznej. Jest to badanie stałe, prowadzone raz do roku. Wyniki badania statystycznego dostępne są na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii pod adresem: <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/badanie-statystyczne---lokalne-planowanie-i-zagospodarowanie-przestrzenne>

Według ww. badania w 2025 r. zostało wydanych 392 983 decyzji o warunkach zabudowy, w 2024 r. liczba wydanych decyzji wynosiła 180 206. Szczegółowe dane dotyczące ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy w podziale na województwa, powiaty i gminy dostępne są pod podanym adresem strony internetowej.

Zjawisko nadmiernej liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest zjawiskiem niekorzystnym, jednak jest naturalną konsekwencją okresu przejściowego wdrażania reformy planowania przestrzennego. Ze względu na indywidualny charakter decyzji o warunkach zabudowy, wpływ zwiększonej ilości wydanych decyzji na realizację celów polityki przestrzennej w danych gminach będzie trudny do oszacowania i możliwy dopiero po wdrożeniu reformy.

Należy podkreślić, że decyzje o warunkach zabudowy nie są uwzględniane w bilansie terenów pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym gminy. Zapotrzebowanie na nową zabudowę i chłonność terenów niezabudowanych określa się na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.; dalej jako upzp) oraz rozporządzenia z dnia 8 grudnia 2023 r. Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.; dalej rozporządzenie POG). Wprowadzony w rozporządzeniu POG, sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opiera się na danych udostępnianych przez statystykę publiczną o prognozowanej liczbie mieszkańców oraz powierzchni mieszkań w gminie. Natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach związanych z zabudową mieszkaniową, oblicza się, uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz 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.

Zgodnie z art. 13d upzp w planie ogólnym gminy strefy z zabudową 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 upzp. Brak jest obowiązku wyznaczenia w planie ogólnym terenów pod zabudowę, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Zwiększona ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy w trakcie trwania prac nad opracowaniem planu ogólnego gminy pozostaje bez wpływu na jego ustalenia.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o tym, czy dana inwestycja zostanie zrealizowana oraz nie przesądza o przeznaczeniu terenu w taki sam sposób jak plan miejscowy. Decyzja o warunkach zabudowy określa zasady i warunki realizacji inwestycji w oparciu o przepisy ustaw oraz aktów wydanych na ich podstawie, na potrzeby danego zamierzenia inwestycyjnego dla konkretnego inwestora. Natomiast jeśli na podstawie decyzji o warunkach zabudowy zostanie udzielone pozwolenie na budowę i dany teren zostanie zabudowany, podczas aktualizacji planu ogólnego gmin, nowa istniejąca zabudowa mieszkaniowa będzie podstawą do wyznaczenia nowej strefy planistycznej z zabudową mieszkaniową.

Środkiem ograniczającym skutki gwałtownego wzrostu ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy jest wprowadzony termin obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 64c upzp decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna. Jest to okres wystarczający na uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Na podstawie ustawy z dnia 5 listopada 2025 r.

o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2025 r. poz. 1668) do decyzji o warunkach zabudowy, które stały się prawomocne przed dniem 1 stycznia 2026 r., lub które zostały wydane w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r., przepisu dotyczącego 5-letniego terminu nie stosuje się.

Organy właściwe do sporządzania projektów planów ogólnych gmin są zobowiązane do zgłaszania do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych (Ewidencji IIP) zbiorów danych dla planów ogólnych (zbiorów danych POG), co umożliwia monitorowanie stanu rozpoczęcia prac nad ich sporządzaniem. Na dzień 28 lipca 2026 r. do Ewidencji IIP zgłoszono zbiory danych POG dla 2 354 gmin, co stanowi blisko 95% wszystkich 2 479 gmin w Polsce. Oznacza to, że 125 gmin nie zgłosiło jeszcze zbioru danych POG do Ewidencji IIP.

Gminy dokonują zgłoszenia zbioru danych POG do Ewidencji IIP na etapie faktycznego rozpoczęcia procedury sporządzania planu ogólnego, tj. bezpośrednio przed lub po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy. Najważniejsze informacje dotyczące Ewidencji IIP, w tym dostęp do samej ewidencji, dostępne są pod adresem: <https://www.geoportal.gov.pl/pl/rejestry/ewidencja-zbiorow-i-uslug/>.

Ponadto, 1 lipca 2026 r. uruchomiony został Rejestr Urbanistyczny, w którym gromadzi się informacje i dane z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym dane przestrzenne. Od momentu uruchomienia Rejestru trwa okres przejściowy, podczas którego system jest sukcesywnie uzupełniany m.in. przez urzędy gmin w zakresie danych dotyczących planów ogólnych. Do 30 listopada 2026 r. dane zgromadzone w Rejestrze Urbanistycznym mogą być jeszcze niepełne. Niezbędne informacje w zakresie terminów związanych z udostępnianiem informacji i danych w Rejestrze, w tym w zakresie planów ogólnych dostępne są na stronie internetowej Zagospodarowanie przestrzenne – cyfryzacja: <https://www.gov.pl/web/zagospodarowanieprzestrzenne/rejestr-urbanistyczny-informacje>. Plany ogólne gmin opublikowane od 1 lipca 2026 r. są dostępne w komponente Akty Planowania Przestrzennego pod adresem: <https://rejestr-urbanistyczny.gov.pl/published/pog>. Obecnie opublikowanych zostało blisko 50 planów ogólnych, przy czym zasób jest na bieżąco uzupełniany. Każdy opublikowany plan ogólny zawiera informację o jego statusie (atrybut „status”), wskazującą czy dany akt obowiązuje, czy pozostaje na etapie procedury planistycznej.

W przypadku gdy w danej gminie po dniu utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy tj. po 31 sierpnia 2026 r. nie wejdzie w życie plan ogólny, nie będzie w takiej gminie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy w odpowiedzi na wnioski złożone po tej dacie oraz uchwalania planów miejscowych. Przewidziano jednak wyjątki, zasady dotyczące planów miejscowych przyjmowanych po 31 sierpnia 2026 r. określa art. 67 ust. 4 nowelizacji upzp, zgodnie z którym dopuszczono możliwość uchwalenia planu miejscowego albo jego zmiany po utracie mocy studium, jeżeli:

- przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie ogłoszono o terminie wyłożenia do publicznego wglądu albo ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu tego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju lub działalności, o której mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 2a ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2026 r. poz. 69).

W gminie, w której do 1 września 2026 r. nie wejdzie w życie plan ogólny, wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe wyłącznie w przypadku wniosków złożonych przed tą datą. W takich okolicznościach przepisy art. 59 ust. 2 nowelizacji upzp określają stan prawny, który należy brać pod uwagę, wydając decyzję o warunkach zabudowy. Powyższa reguła nie dotyczy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W gminie, w której do 1 września 2026 r. nie wejdzie w życie plan ogólny, wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego będzie możliwe również w przypadku wniosków złożonych po tej dacie. Zgodnie z art. 59 ust. 2a nowelizacji upzp do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego przepisy art. 54 upzp stosuje się w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji upzp.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii