



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DPR-II.054.41.2026
Warszawa, 17 sierpnia 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji w sprawie systemowej ochrony terenów zielonych i korytarzy ekologicznych w miastach w obliczu presji inwestycyjnej na obszary wymagające szczególnej ochrony na przykładzie Bielska-Białej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 18849 poseł Małgorzaty Pępek w sprawie systemowej ochrony terenów zielonych i korytarzy ekologicznych w miastach w obliczu presji inwestycyjnej na obszary wymagające szczególnej ochrony na przykładzie Bielska-Białej, przekazuję następujące informacje, w zakresie właściwości ministra do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r. – ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z późn. zm.), dalej: nowelizacja.

Powyższy akt prawny wprowadził szereg rozwiązań mających na celu usprawnienie procesu planowania przestrzennego na poziomie lokalnym, w tym również przepisy mające na celu wzmocnienie zasad zrównoważonego rozwoju w zakresie oszczędnego gospodarowania terenami, adaptacji do zmian klimatu i ochrony obszarów przyrodniczych oraz zapewnienia mieszkańcom zdrowego i bezpiecznego otoczenia.

Przede wszystkim nowelizacja wprowadziła nowy akt planowania przestrzennego - plan ogólny gminy, który w przeciwieństwie do wycofywanego z obiegu prawnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wiązać będzie zarówno plany miejscowe jak i decyzje o warunkach zabudowy. W planie ogólnym ustalone zostaną strefy planistyczne, wraz z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym. W profilu funkcjonalnym gmina ustalać będzie katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenu. Zgodność planu miejscowego i decyzji o warunkach zabudowy z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej jest jednym z warunków określonych przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.) dalej: upzp, przy badaniu zgodności planu miejscowego i decyzji o warunkach zabudowy z ustaleniami planu ogólnego (art. 20 ust. 3 oraz art. 54 ust. 2 upzp).

Charakterystykę stref planistycznych określa 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. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.), w załączniku nr 1.

W ramach stref planistycznych planu ogólnego, gmina ma możliwość wyznaczenia stref wskazanych do ochrony obszarów przyrodniczych i zieleni. Są to:

- strefa otwarta, z profilem funkcjonalnym podstawowym: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;
- strefa zieleni i rekreacji, z profilem funkcjonalnym podstawowym: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Do profilu podstawowego gmina ma możliwość, w ramach władztwa planistycznego dodać przeznaczenia wskazane przez ww. rozporządzenie w profilu dodatkowym dla każdej strefy.

Należy dodać, że w profilu funkcjonalnym podstawowym większości stref planistycznych występuje teren zieleni urządzonej, a przypadku pozostałych stref jest możliwość wybrania tego przeznaczenia z profilu dodatkowego. W każdej strefie planistycznej można wyznaczyć również teren zieleni naturalnej, teren lasu czy teren wód. Tereny te będą mogły być wyznaczane w planach miejscowych obok przeznaczeń takich jak teren usług czy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co pozwoli na zagwarantowanie ochrony cennych obszarów przyrodniczych.

W katalogu stref planistycznych wprowadzono dla większości stref wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, który będzie obowiązywał dla planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku stref, dla których wskaźnik ten nie jest obowiązkowy, gmina ma możliwość jego wyznaczenia w planie ogólnym, jeżeli stwierdzi, że jest to potrzebne.

Informuję również, że wprowadzony nowelizacją przepis art. 13f upzp pozwala gminom posługiwać się narzędziem, którego celem jest zagwarantowanie odpowiedniego standardu nowych inwestycji mieszkaniowych w zakresie ich dostępu do niezbędnych usług publicznych. Są to gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Narzędzie to jest elementem planu ogólnego o charakterze fakultatywnym i decyzja o jego zastosowaniu należy wyłącznie do gminy. Gmina ma również możliwość ustanowienia własnego zakresu standardów, obejmującego więcej obiektów niż podane w upzp.

W art. 13f ust. 1 upzp jako obowiązkowe obiekty infrastruktury społecznej wskazano szkołę podstawową oraz co ważne - obszar zieleni publicznej. Są to obiekty realizujące najbardziej powszechne codzienne potrzeby społeczne: edukację oraz wypoczynek i rekreację. Przepisy te stanowią zachętę dla gmin do wyznaczania nowych terenów zieleni i zachowania istniejących.

Należy tu zauważyć, że jeżeli gmina zdecyduje się na ustanowienie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w planie ogólnym, będzie to miało konsekwencje przy opracowywaniu planów miejscowych oraz wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 13f ust. 4 i 5 upzp:

- w przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można wyznaczyć teren o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej, jeżeli każda działka ewidencyjna na tym terenie spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojazdu istniejące w dniu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- lub możliwe do realizacji na podstawie tego lub innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- w przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, jest możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji.

Powyższe przepisy dotyczące zakresu planu ogólnego gminy pozwalają na utworzenie w tym planie systemu przyrodniczego miasta, składającego się z najcenniejszych obszarów przyrodniczych, chronionych przed zainwestowaniem oraz uzupełniających ten system obszarów zieleni o charakterze urządzonej, przeznaczonych do wypoczynku mieszkańców. Co szczególnie istotne, ustalenia planistyczne przyjęte przez gminę w planie ogólnym, będą musiały być realizowane w nowych planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy.

Obecnie gminy są w trakcie sporządzania planów ogólnych. Przyjęcie tych dokumentów przez wszystkie gminy w Polsce ograniczy dotychczasową niekontrolowaną presję inwestycyjną, której przyczyną było wydawanie decyzji o warunkach zabudowy niezależnie od polityki przestrzennej gminy. Decyzje o warunkach zabudowy będą wydawane w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy, a plany miejscowe będą sporządzane z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, zgodnie ze standardami urbanistycznymi ustalonymi w tych planach. Gwarantuje to sukcesywne porządkowanie gospodarki przestrzennej w gminach.

Informuję również, że Ministerstwo Klimatu i Środowiska proceduje obecnie projekt ustawy o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (druk UD233), który jest obecnie na etapie uzgodnień międzyresortowych. W wspomnianym projekcie przewiduje się nowe narzędzia ochrony przyrody w zakresie ochrony korytarzy ekologicznych, a w związku z tym przewidywane są również zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii