

Minister Rozwoju i Technologii
Krzysztof Paszyk
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Szanowny Panie Ministrze,

Burmistrz [redacted] przesyła wykaz wątpliwości związanych z tworzeniem projektu planu ogólnego dla gminy [redacted] jak również podnosi bieżące problemy związane z wdrażaną reformą planistyczną.

I. Wątpliwości w zakresie ustawodawczym i wykonawczym.

1. Obszar uzupełnień zabudowy (OUZ) nie do końca jest narzędziem właściwie dopracowanym. W przestrzeni ruralistycznej, gdzie działki są wąskie od frontu i głębokie na kilkadziesiąt metrów, poszerzenie OUZ o 25% nie jest możliwe (nie można poszerzyć OUZ do takich wartości, by działka zabudowana w całości lub nawet w części stanowiąca zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową była włączona w OUZ). Przepisy prawa nie określają również czy działki zabudowane/części działek zabudowanych, położone poza OUZ będą mogły być włączone w jedną wspólną strefę planistyczną z terenem pokrytym OUZ w ramach danej działki/części działki.

2. Powstaje wątpliwość, czy na terenach położonych poza obszarem uzupełnienia zabudowy, na których wyznaczane są zgodnie ze stanem istniejącym strefy SJ/SZ można podnieść parametr maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w stosunku do stanu istniejącego? W ramach strefy SZ uniemożliwienie podniesienia ww. wskaźnika, może ograniczyć rozwój gospodarstw rolnych. Zwiększanie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy nie można przecież jednoznacznie utożsamiać ze zwiększeniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

3. Konieczne jest doprecyzowanie czy dla obszarów, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działki obecnie nie są zabudowane i znajdują się poza OUZ), gmina może ustalić strefę SJ, co umożliwiłoby w przyszłości sporządzenie, dla tego terenu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4. Dostępne przepisy prawa nie wskazują jednoznacznie, w którym momencie tereny można uznać za zabudowane – czy jest to etap prawomocnego uzyskania decyzji o warunkach zabudowy lub pozwolenia na budowę czy jest to etap zmiany użytku gruntu na Bp, czy oddanie budynku do użytkowania? W ten sposób nie zostało doprecyzowane, co należy na etapie opracowywania planu ogólnego uznać za zabudowę istniejącą i wyznaczyć w tych miejscach strefę planistyczną sankcjonującą zabudowę wynikającą z decyzji administracyjnych lub już samego ruchu budowlanego.

5. Nie jest jednoznaczne, czy określenie maksymalnej wysokości zabudowy ma dotyczyć tylko budynków, czy również budowli.

II. Problematyka reformy planistycznej na tle funkcjonowania Gminy ¹

W nawiązaniu do wdrożonej przepisami prawa reformy planistycznej w Gminie (podobnie jest również w innych Gminach), zauważalna jest dodatnia, bardzo duża dynamika przyrostu wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Obszar Gminy tylko w niewielkim procencie pokryty był ustaleniami wynikającymi z przyjętych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obawy społeczności lokalnej o swój majątek, jakim często są grunty niezabudowane na tle zmian planistycznych, przyczyniają się do zmożonej aktywności wnioskodawców w zakresie pozyskiwania decyzji o warunkach zabudowy. Gmina ² w 2024r., przyjęła łącznie 697 wniosków z czego 602 wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) i 95 wniosków o wydanie decyzji o lokalizacji celu publicznego (CP). Dynamika zmian wyniosła zatem 143,71% w stosunku do roku 2023.

W kwietniu 2025r. liczba przyjętych wniosków w Gminie ³ **wynosi 500sztk.** z czego 478 (WZ) i 22 (CP). Tym samym w miesiącu kwietniu 2025r. Gmina ⁴ przyjęła już 71,74% liczby wniosków przyjętych za cały rok 2024r. i 103,09% liczby wniosków w odniesieniu do całego roku 2023r.

Duża liczba złożonych wniosków o wydanie warunków zabudowy przekracza zatem możliwości Wydziałowe w zakresie dochowania ustawowych terminów ich opiniowania. Problemem bieżącym Gmin staje się zatem:

- 1) terminowe opiniowanie przyjętych spraw,
- 2) napływ dużej liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy min. na tle dokonanych podziałów nieruchomości co do których wydana została już decyzja o warunkach zabudowy,
- 3) odpływ zasobów ludzkich z jednostek samorządowych na tle tzw. „wrogich” przejęć przez planistów i urbanistów, którzy wykorzystują swoją pozycję rynkową poszukując wykwalifikowanego personelu,
- 4) realne obciążenia finansowe Gminy na tle zapisów ustawowych w zakresie przekroczenia terminu wydania decyzji określonego w Ustawie związanego z Art.52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130).

Przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom wymienionym powyżej Gmina [nazwa gminy] upatruje w:

- 1) uregulowaniu prawnym względnie interpretacyjnym zapisów odnoszących się do braku konieczności wydawania nowych decyzji o warunkach zabudowy, dla działek powstałych w skutek podziału działki co do której wydana została już decyzja o warunkach zabudowy. W załączeniu do pisma Gmina [nazwa gminy] przedstawia wydaną opinie prawną na ten cel, stanowiącą próbę rozwiązania powyższego problemu,
- 2) przekierowanie dodatkowego strumienia finansowego do budżetu Gmin, stanowiącego rekompensatę i instrument do przeciwdziałania niekorzystnym zjawiskom związanym z wdrożoną reformą planistyczną w tym odpływowi zasobów ludzkich z jednostki samorządu terytorialnego,
- 3) uchylecia bądź zawieszenia kar finansowych na czas reformy planistycznej przewidzianych w Art.52 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130).

Przyjęcie powyższych rozwiązań pozwoli Gminą, zminimalizować „skutki uboczne” wywołane wdrożeniem reformy planistycznej oraz przyczyni się bezpośrednio do zachowania terminowości w realizacji bieżących zadań jak również do podniesienia jakości obsługi petentów.

Z poważaniem
Burmistrz Wołostyna
Dominik Tomiak

Załącznik do pisma: interpretacja/opinia prawna, dotycząca ważności wydanej decyzji o warunkach zabudowy, dla działek powstałych wskutek podziału nieruchomości co do których decyzja o warunkach zabudowy została już wydana;