

dnia 15 września 2025 roku

Ministerstwo Technologii i Rozwoju

Dotyczy: Wniosek o nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – wprowadzenie możliwości zawieszenia postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na opracowywany plan ogólny.

Szanowni Państwo,

W związku z nowelizacją przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), która wprowadza nowy instrument planistyczny w postaci planu ogólnego, zwracam się z wnioskiem o pilne rozważenie nowelizacji przepisów w celu umożliwienia organom administracji zawieszania postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w okresie opracowywania planu ogólnego.

Obecna sytuacja prawna prowadzi do licznych problemów, z którymi zmagają się samorządy. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy, organ administracji architektoniczno-budowlanej może zawiesić postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli wniosek dotyczy obszaru, co do którego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niestety, ustawa nie przewiduje analogicznej możliwości w odniesieniu do opracowywanego planu ogólnego, który docelowo ma zastąpić studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i stać się podstawowym dokumentem planistycznym dla całej gminy.

Od momentu wprowadzenia nowelizacji obserwujemy drastyczny wzrost liczby wniosków o warunki zabudowy. Właściciele nieruchomości, obawiając się, że w opracowywanym planie ogólnym zostaną wprowadzone ograniczenia w możliwościach zabudowy swoich działek, składają wnioski masowo. Ta ekspansja wniosków stanowi ogromne obciążenie dla urzędników, którzy w obliczu presji czasowej i braku możliwości odmowy muszą procedować każdy wniosek. Prowadzi to do konieczności rozważania zatrudnienia dodatkowych pracowników, co wiąże się z ryzykiem finansowym i niepewnością co do okresu, na jaki będą potrzebne te dodatkowe zasoby.

W Gminie wskaźnik zabudowy mieszkaniowej jest już nadmierny. Gmina, w ramach prac nad planem ogólnym, nie będzie miała innego wyjścia, jak wprowadzić zapisy, które mocno ograniczą lub całkowicie wyeliminują nową zabudowę mieszkaniową, na rzecz funkcji uzupełniających. Jest to kluczowe dla zrównoważonego rozwoju i zachowania unikalnego charakteru turystycznego. Niestety, w obecnej sytuacji prawnej organy nie mogą odmówić wydania warunków zabudowy na cele mieszkaniowe, co stoi w rażącej sprzeczności z przyszłymi zapisami planu ogólnego. Problem ten dotyka również innych gmin o podobnym charakterze turystycznym, co świadczy o tym, że jest to wyzwanie o charakterze systemowym, a nie tylko lokalnym.

Najpoważniejszym zagrożeniem jest potencjalne wystąpienie sprzeczności między dwoma dokumentami planistycznymi. Po uchwaleniu planu ogólnego, na tym samym terenie będą obowiązywać zarówno decyzje o warunkach zabudowy, jak i zapisy planu ogólnego, które mogą wykluczać się nawzajem. Taka sytuacja doprowadzi do chaosu prawnego i z całą pewnością licznych sporów sądowych, a co najważniejsze, do trwałej degradacji ładu przestrzennego. Prawo pozwala na realizację inwestycji na podstawie warunków zabudowy nawet po uchwaleniu nowego planu, co niweczy wysiłki gminy w zakresie strategicznego planowania przestrzennego.

Wprowadzenie możliwości zawieszenia postępowań dałoby gminom czas na spokojne i metodyczne opracowanie planów, a jednocześnie zabezpieczyłoby je przed masową i chaotyczną zabudową.

Jednocześnie należy rozważyć, możliwość wygaszenia decyzji o warunkach zabudowy po uchwaleniu planu ogólnego, gdyż w innym przypadku, postanowienia sprzeczne planu z warunkami zabudowy mogą doprowadzić do roszczeń cywilnoprawnych związanych z utratą wartości działek. Zamiennie można wprowadzić zapis ustawowy, który nada wyższość planowi ogólnemu nad decyzją o warunkach zabudowy. W przypadku sprzeczności decyzji z planem ogólnym, obowiązujące powinny być zapisy planu ogólnego. Oba zapisy chronią samorządy przed roszczeniami i tworzą bardziej przejrzysty system prawny.

Jest to niezbędne dla skutecznego wdrożenia nowej reformy planowania przestrzennego i zapewnienia spójności polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Gmina pragnie wprowadzić możliwość zawieszenia postępowań, aby uniknąć chaosu prawnego, chronić ład przestrzenny i umożliwić skuteczne wdrożenie nowej reformy planowania przestrzennego. Bez tej zmiany, wysiłki włożone w opracowanie planu ogólnego mogą stracić sens, przez masowe wydawanie warunków zabudowy, co w dłuższej perspektywie negatywnie wpłynie na rozwój gminy i jakość życia jej mieszkańców.

W świetle powyższych argumentów, proszę o dogłębną analizę i pochylenie się nad proponowaną kwestią. Jestem przekonany, że wprowadzenie możliwości zawieszenia postępowań w sprawie warunków zabudowy na etapie prac nad planem ogólnym jest kluczowe dla zapewnienia spójności i efektywności całego systemu planowania przestrzennego.

W przeciwnym razie, zamiast uporządkować przestrzeń, ryzykujemy pogłębienie istniejącego chaosu i dezorganizację ładu przestrzennego.

Otrzymują:

1. Adresat
2. WZP a/a