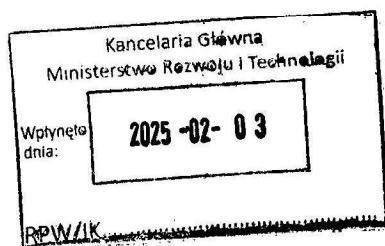


2025-01-27



Ministerstwo Rozwoju i Tech
RPW/10124/2025 P
Data:2025-02-03



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

Urząd Gminy w w załączeniu przesyła petycję o podjęcie inicjatywy ustawodawczej w zakresie nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Z poważaniem

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

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

PETYCJA W SPRAWIE

Na podstawie art. 2 ust.1, ust. 2 pkt 1 i ust. 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870) składam petycję do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej oraz Ministra Rozwoju i Technologii o podjęcie inicjatywy ustawodawczej w zakresie nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Celem niniejszej petycji jest zmiana przepisów w/w ustaw i rozporządzenia poprzez wprowadzenie mechanizmów, które umożliwią zwiększenie ochrony prawa własności (art. 21 Konstytucji RP) i prawa do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców na terenach gmin powiatu kolbuszowskiego (art. 75 Konstytucji RP). W tych celach niezbędne jest również wydłużenie czasu obowiązywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin do dnia 30 czerwca 2026 r.

Ponadto w procedurze wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy proponuje się możliwość uwzględnienia nie tylko istniejących budynków, ale również, budynków dla których zostało wydane pozwolenie na budowę oraz działek dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy (WZ) do zgrupowania 5 budynków, a odległość buforu zostanie zwiększona z wartości 50 na 100m.

Kolejnym niekorzystnym aspektem jest zapis pozwalający na zwiększenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych zgodnie z rozporządzeniem o 25%, ale pozwalający na to rozszerzenie tylko w wyniku rozszerzenia ich granic. Konieczne jest dopuszczenie wyznaczenia dodatkowych 25% obszarów uzupełnienia zabudowy wg woli gminy zgodnie z art. 1. ust 3 upzp.

Zabudowa zagrodowa jest charakterystyczna dla tego regionu, pozbawienie możliwości wyznaczenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową ze względu na brak mpzp i brak możliwości wyznaczenia na tych terenach obszaru uzupełnienia zabudowy, w wyznaczaniu którego nie uwzględnia się budynków gospodarczych, powoduje że istniejąca od wielu lat (kilkudziesięciu lat) zabudowa mieszkaniowa

(jednorodzinna lub zagrodowa) znajdzie się w planie ogólnym poza strefą umożliwiającą rozbudowę budynku mieszkalnego, lub budowę nowego budynku mieszkalnego w ramach już istniejącej zagrody.

W przypadku gmin w których zabudowa zagrodowa jest dominująca istotnym elementem jest objęcie w procesie wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy również budynków gospodarczych.

I. Propozycja zmian w przepisach: Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nowe regulacje zostały oznaczone poprzez pogrubienie nowych lub zmodyfikowanie przepisów.

Proponowane brzmienie art. 13d ust. 1 ustawy

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy **oraz wszystkie obszary istniejącej zabudowy.**

II. Propozycja zmian w przepisach: Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

Proponowane brzmienie art. 65 ust. 1 ustawy

Art. 65. 1. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia **30 czerwca 2026 r.**, i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

III. Propozycja zmian w przepisach: Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Nowe regulacje zostały oznaczone poprzez pogrubienie nowych lub zmodyfikowanie przepisów.

Proponowane brzmienie § 1. ust. 1 Rozporządzenia

1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 **działek z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i** budynków, w tym budynków dla których zostało wydane pozwolenie na budowę, w których obrys każdego z **nich** w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku **lub działki z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy** w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

a) budynki przemysłowe o symbolu 101,

- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 - c) budynki biurowe o symbolu 105,
 - d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - g) budynki mieszkalne o symbolu 110;
 - h) budynki gospodarcze o symbolu 108;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości **100 m** od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

Proponowane brzmienie § 1 ust. 5 i 5a Rozporządzenia

5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy.

5a. Dopuszcza się wykorzystanie powierzchni rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy o którym mowa w ust. 5, w obszarach wynikających z lokalnych uwarunkowań i potrzeb Gminy, na których nie ma możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

UZASADNIENIE

Celem niniejszej petycji jest zmiana przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy poprzez wprowadzenie zapisów, w celu ochrony prawa własności (art. 21 Konstytucji RP) i prawa do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców na terenach gmin powiatu kolbuszowskiego. W powiecie kolbuszowskim następuje bardzo szybki rozwój budownictwa mieszkalnego a procentowe ograniczenie, co do możliwości zabudowy nowych terenów, bądź ograniczenie tego poprzez wskazywanie maksymalnej odległości w jakiej można się będzie budować jest nieadekwatne do potrzeb.

Gminy powiatu kolbuszowskiego poprzez swoje położenie pomiędzy wielkimi aglomeracjami – Mielec, Rzeszów, Tarnobrzeg, Stalowa Wola – są obecnie ich „sypialnią” - miejscem do osiedlenia, budowy domu i zamieszkania. Umożliwiła to realizacja zabudowy mieszkaniowej, adekwatnej do potrzeb mieszkańców gmin. Przedmiotowa ustawa, a także wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze, takie same dla wszystkich gmin na terenie Polski, drastycznie i kategorycznie ograniczają te możliwości, a tym samym rozwój gmin powiatu kolbuszowskiego. Gminy te są „karane” za świadome, ponad dwudziestoletnie kształtowanie swojej przestrzeni na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i

zagospodarowania terenu, które umożliwiały dotychczasowe przepisy prawa. Mając na uwadze bardzo niski % pokrycia planami miejscowymi gmin powiatu kolbuszowskiego, wyznaczenie stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową jest możliwe głównie poprzez wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy, zatem zostało drastycznie ograniczone i oparte na odgórnym założeniu, że zwarta zabudowa to min 5 budynków, zlokalizowanych w odległości nie większej niż prawie 100 m od siebie których rodzaj określa rozporządzenie.

Tereny gmin powiatu kolbuszowskiego jak i inne w Polsce charakteryzują się rozdrobnieniem właścicielskim działek, a tym samym nie istnieje ryzyko zmniejszenia proporcji gruntów rolnych do budowlanych. Zabudowa mieszkaniowa jest realizowana przeważnie na gruntach klasy V i VI, które w przeważającej większości występują na terenie powiatu.

Wyznaczenie stref planistycznych nie powinno być ograniczone procentowo w oparciu o algorytmy określone obecnie w przepisach. Powinno odpowiadać na realne potrzeby gmin oparte na ekonomicznych, środowiskowych i społecznych uwarunkowaniach oraz możliwościach finansowych, do czego obliguje je art. 1 ust 3 upzp. Władze gminy najlepiej wiedzą w jaki sposób i w których obszarach planują się rozwijać i gdzie mają największy potencjał na rozwój. Ponadto brak obowiązku meldunku w stałym miejscu zamieszkania spowodował zaniżenie wskaźników osób obecnie zamieszkałych wg. GUS i prognozy rozwoju gmin w tym zakresie.

Kolejnym przykładem absurdu do jakiego może doprowadzić funkcjonowanie przedmiotowych zapisów ustawy, w obecnym kształcie, a dokładnie art. 13 d ust 3 ustawy jest brak możliwości wyznaczenia stref planistycznych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną poza obszarem uzupełniającej zabudowy lub poza obszarem na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W konsekwencji w przypadku powiatu kolbuszowskiego, nawet kilkaset budynków mieszkalnych, nie znajduje się w zwartej zabudowie, a ich potencjalna przebudowa lub rozbudowa, będzie niemożliwa.

Proponowane w petycji zmiany w odniesieniu do wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, w niewielkim stopniu pozwolą złagodzić negatywne skutki ograniczenia prawa własności Naszych mieszkańców chronionego i sformułowanego w art. 21 Konstytucji RP oraz art. 140 Kodeksu cywilnego. Władztwo planistyczne odebrane gminie poprzez nowelizacje ustawy i wprowadzenie bilansowania w planie ogólnym, może być traktowane jako niczym nieuzasadniona ingerencja Państwa w prawa właścicielskie, gdyż doprowadza to do nadużycia praw Konstytucyjnych obywateli.

Wszystkie te aspekty wpływają niekorzystnie na sytuację poprzez brak możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych, które podlegają bilansowaniu zgodnie z ustawą. Naszym zdaniem została zachwiana zasada decentralizacji zadań publicznych, która ściśle związana z konstytucyjną w Polsce poprzez system planowania przestrzennego przyznała gminom uprawnienia władztwa planistycznego. Istotą tego władztwa jest prawo samorządu gminnego do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy. W tym celu organy jednostek samorządu gminnego określają przeznaczenie gruntów oraz zasady ich zagospodarowania, przeważnie za pomocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu miejscowego na danym terenie gmina wydaje zastępcze ich ustalenie w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tak skrajnie niekorzystne zapisy ustawy odbierają gminom władztwo planistyczne, a przecież zgodnie z art. 16 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej samorząd terytorialny uczestniczy w sprawowaniu władzy publicznej, a przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność. Podmiotami władztwa powinny być przede wszystkim jednostki

samorządu terytorialnego. Naszym zdaniem to Gmina powinna decydować o kierunkach rozwoju, również w aspekcie rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Aby temu zapobiec, niezbędne jest wnikliwe i wszechstronne wyważenie interesu indywidualnego i publicznego z uwzględnieniem zasady proporcjonalności. Jak zauważył Trybunał Konstytucyjny (TK), prawo własności nie może być traktowane jako absolutne i może podlegać ograniczeniom, przy czym ograniczenia te muszą być proporcjonalne do zamierzonego celu i nie mogą naruszać jego istoty. Nakaz proporcjonalności wymaga, aby cel postawiony przez ustawodawcę lub działającą z upoważnienia ustawowego administrację znajdował się w odpowiedniej proporcji do ciężaru i dotkliwości podejmowanych środków. Zakłada ona niezbędność oceny, czy ingerencja odpowiadająca nakazowi przydatności i konieczności byłaby odpowiednia w stosunku do uszczerbków wolności, jakie za sobą pociągnie. Zasada proporcjonalności nakazuje tu zatem zachowanie proporcji między dolegliwością zamierzonej ingerencji a wartością wyznaczonego celu. Naszym zdaniem obecnie obowiązujące zapisy spowodują znaczne straty majątkowe mieszkańców, którzy nie tylko nie będą mogli sprzedać ziemi trzymanej od pokoleń po cenach rynkowych dla gruntów przeznaczonych pod budowę, ale również ograniczą im możliwość budowy domów dla dzieci, wnuków na własnych gruntach. Ingerencja państwa w prawa właścicielskie, która prowadzi do ograniczenia praw konstytucyjnych obywateli do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i będzie w przyszłości źródłem licznych roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Skarbu Państwa.

Brak właściwej proporcji między celem danego aktu władzy państwowej a skalą dotkliwości zastosowanych środków dla praw i wolności jednostki powodują zachwianie zaufania do władzy publicznej przez obywateli. Rozstrzygając ten konflikt, ustawodawca powinien wziąć pod uwagę ogólne zasady konstytucyjne, w tym zwłaszcza wyrażoną w art. 31 ust. 3 zasadę proporcjonalności, a także w art. 2 zasadę demokratycznego państwa prawnego. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza bowiem zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie.

Wprowadzony ustawą mechanizm bilansowania przekreśla w ogóle ideę planowania przestrzennego jako wytwór myśli ludzkiej osoby posiadającej odpowiednie przygotowanie zawodowe i doświadczenie. Wyznaczenie nowych obszarów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z Ustawą i Rozporządzeniami wydanymi do tejże ustawy przekreśla ideę planowania przestrzennego, jest jedynie czynnością techniczną a wynik tej czynności będzie pewnego rodzaju „cfemerydą” planistyczną nie mającą nic wspólnego z planowaniem przestrzennym.

To właśnie po to Gminy angażują fachowców w zakresie planowania przestrzennego aby stosownie do uwarunkowań i specyfiki danej gminy opracować plan ogólny, którego celem jest efektywne wykorzystanie przestrzeni godząc interesy różnych jej użytkowników oraz realizując cele społeczne i gospodarcze.

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym i każda Gmina ma wręcz obowiązek reagować na aktualne lub zmieniające się potrzeby mieszkańców w zakresie mieszkalnictwa lub usług.

Przyjęte ustawą a w szczególności Rozporządzenia wydane do tej Ustawy stoją w sprzeczności z Ustawą Zasadniczą tj. art. 16 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej, jak również z art. 7 Ustawy o Samorządzie Gminnym w brzmieniu: „Zadania własne gminy

1. Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:

1) ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej”.

Biorąc powyższe pod uwagę, podjęcie proponowanych zmian w procedurze legislacyjnej jest w pełni uzasadnione – dla zapewnienia rozwoju budownictwa mieszkaniowego i ochrony praw konstytucyjnych obywateli w powiecie kolbuszowskim jak i w całej Polsce.