



Ministerstwo Rozwoju i Techn
RPW/81800/2025 P
Data: 2025-08-26

19 sierpnia 2025 r.



Pan Michał Jaros
Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju
i Technologii

Szanowny Panie Ministrze,

Wprowadzona we wrześniu 2023 r. reforma planowania przestrzennego, choć jeszcze nie w pełni wdrożona, gruntownie zmieniła podejście do planowania przestrzennego w gminach. Jednym z nadrzędnych celów szczegółowych nowelizacji było ograniczenie roli decyzji o warunkach zabudowy jako dominującego instrumentu do lokalizowania inwestycji w Polsce. Decyzje miały zostać ujęte w reżim władztwa planistycznego gminy, wydawane tylko tam, gdzie gminy na to pozwolą w planie ogólnym. Tym samym opracowywane w tym momencie w całym kraju plany ogólne stanowią mają akty prawa miejscowego, które de facto rozstrzygną, że nieruchomości, na których do tej pory potencjalnie można było ubiegać się o uzyskanie warunków zabudowy, takiej możliwości zostaną formalnie pozbawione.

Należy przy tym zauważyć, że nieruchomości gruntowe stanowią bardzo ważną składową majątku wielu Polaków. Zakup nieruchomości często postrzegany był jako sposób na alokację kapitału i inwestycję na przyszłość, opartą na założeniu, że bezterminową decyzję o warunkach zabudowy zawsze będzie można uzyskać w przyszłości. Reforma systemu planowania przestrzennego wymusiła zmianę w takim podejściu do zarządzania majątkiem, jednak zmieniła także zasady, dla wszystkich, którzy nabyli nieruchomości wcześniej. Z perspektywy przeciętnego właściciela nieruchomości docelowa treść planów ogólnych w chwili obecnej dalej stanowi niewiadomą. Nawet jeżeli projekt planu został już upubliczniony i użytkownikowi uda się zdekodować jego treść, to dopóki plan nie wejdzie w życie, nie ma żadnej gwarancji, że dla poszczególnych nieruchomości dalej będzie możliwość ubiegania się o warunki zabudowy. A nawet jeżeli taka możliwość będzie, to od 1 stycznia 2026 r., uprawomocniające się decyzje będą objęte 5-letnim terminem ważności. Oczywiście jest, że w interesie każdego właściciela nieruchomości, który nie posiadał do tej pory decyzji o warunkach zabudowy, jest jej uzyskanie przed wdrożeniem nowych regulacji i tym samym, zabezpieczenie swojego majątku na przyszłość.

Taka perspektywa stała się przedmiotem trwającego nieprzerwanie od ponad roku zainteresowania mediów, przez co świadomość społeczna nadchodzących zmian stale wzrasta. Bezpośrednio przekłada się to na liczbę wszczynanych spraw o ustalenie warunków zabudowy. Obserwowany od końcówki zeszłego roku lawinowy przyrost nowych wniosków nie tylko nie ustał, ale w dalszym ciągu przybiera na sile. **W pierwszych dwóch kwartałach**

2025 r. w naszej gminie zarejestrowano 3-krotnie więcej nowych spraw niż w analogicznym okresie w poprzednim roku. Jednocześnie coraz częściej zdarzają się dni, w których do urzędu wpływa ponad 10-krotnie więcej wniosków niż wydanych jest decyzji. Efektem tego w urzędzie, który jeszcze rok temu bez większych problemów wydawał decyzje znacząco szybciej niż przewidują to wymagania ustawowe, obecnie balansujemy na granicy przekroczenia tych terminów, a niekiedy je przekraczamy. Wiąże się to z widmem wiszących kar ustawowych zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 51 ust. 2. Kary zostały wprowadzone do ustawy by zdyscyplinować urzędy, które opieszale prowadzą procedury i zmotywować je do lepszej organizacji pracy. Nie można jednak zakładać, że obecne trudności z dotrzymaniem terminów w gminach, które wcześniej nie miały tego problemu wynikają z braku dyscypliny lub w jakikolwiek inny sposób są zawinione przez gminy.

Rozwiązania niniejszego problemu nie można upatrywać wyłącznie we wzmocnieniu potencjału kadrowego urzędów. Możliwości zwiększenia zatrudnienia są nieadekwatne do potrzeb nie tylko ze względów budżetowych, ale także niewystarczającej liczby specjalistów na rynku. Przygotowanie planów ogólnych w tak krótkim czasie dla wszystkich gmin stanowi bezprecedensowe zaabsorbowanie dostępnych mocy przerobowych w planowaniu przestrzennym w naszym kraju. Wyszakowanie nowych kompetentnych kadr i wygospodarowanie wystarczających środków w gminach na nowych pracowników jest zadaniem długofalowym. Tymczasem potrzebne są pilne działania doraźne, adresujące problem tu i teraz.

W perspektywie stałego przyrostu liczby nowych wniosków składanych każdego dnia i prognozy utrzymania się tego trendu w najbliższych miesiącach, należy zaakceptować realia, że ustawowe terminy na wydanie decyzji o warunkach zabudowy w większości gmin w Polsce są tymczasowo niemożliwe do dotrzymania. W obliczu tego kryzysu gminy nie powinny ponosić odpowiedzialności finansowej za niedochowanie terminów. **Uprzejmie wnoszę o pilne wprowadzenie ustawowego moratorium stosowania art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie art. 51 ust. 2-2i w gminach, które przystąpiły do sporządzania planu ogólnego, względem spraw, które zostały wszczęte od tego przystąpienia do dnia wejścia w życie tego planu, jednak nie dłużej niż do 30 czerwca 2026 r.**

W ten sposób gminy, które wywiązują się z nowych zadań, które nałożyła na nie reforma systemu planowania przestrzennego, nie będą karane za niezawinione przez siebie, a nieprzewidziane przez ustawodawcę skutki wdrożenia tej reformy.

Do wiadomości:

1. Pan Poseł
2. Pan Poseł
3. Pani Poseł
4. Pan Senat
5. Pani Poseł
6. Pan Poseł
7. Pani Poseł
8. Pan Poseł
9. Pan Poseł
10. Pan Senat
11. Pan Poseł
12. Pan Poseł
13. Pani Poseł

