

PN.033.41.2025

Przemiel, dnia 18 kwietnia 2025 r.

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

Szanowny Panie Ministrze,

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

I. Wątpliwości w zakresie ustawodawczym i wykonawczym

1. Obszar Uzupełnienia 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. Kolejną wątpliwością, jest to, czy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) będzie mogła powstać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna? Przy opracowywaniu projektu planu ogólnego urbanistki posługują się oznaczeniami użytków na mapach ewidencyjnych. Na terenie gminy Przemęt, gminy o charakterze rolniczym, często dominuje oznaczenie gruntów Br (grunty rolne zabudowane), chociaż w praktyce część tych gospodarstw rolnych już nie istnieje, a istniejąca zabudowa ma charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Brak zapisu o możliwości zabudowy jednorodzinnej w strefie SZ, spowoduje problem w chwili, gdy właściciel nie prowadzący już gospodarstwa rolnego będzie chciał wybudować budynek mieszkalny jednorodzinny.

4. Konieczne jest doprecyzowanie czy dla obszarów, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (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.

5. 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.

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

7. Ponadto wnioskuje się o wydłużenie terminu wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które będą bezterminowe, jeżeli staną się ostateczne nie do dnia 31 grudnia 2025 roku, ale wydane i ostateczne do dnia 30 czerwca 2026r., tak jak opracowanie i przyjęcie planu ogólnego.

8. Za zasadne uznać należy wprowadzenie takich rozwiązań prawnych, które umożliwią objęcie strefami planistycznymi wszystkich tych obszarów dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy bez konieczności dokonywania bilansu tych obszarów wynikającego z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

9. W konsekwencji wskazań pkt. 8 zasadnym wydaje się umożliwienie wyznaczania stref planistycznych (zapotrzebowania na nową zabudowę) w oderwaniu od wskaźników demograficznych, które w naszym odczuciu korzystne są tylko dla gmin tzw. sypialni miast.

II. Problematyka reformy planistycznej na tle funkcjonowania Gminy

W nawiązaniu do wdrożonej przepisami prawa reformy planistycznej w Gminie Przemęt (podobnie jest również w innych Gminach), zauważalna jest dodatnia, bardzo duża dynamika przyrostu wniosków o wydanie warunków zabudowy. Obszar Gminy Przemęt tylko w niewielkim procencie pokryty jest 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 pozyskania decyzji o warunkach zabudowy. Do końca marca 2025r., Gmina Przemęt przyjęła 170 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, co stanowi wzrost o 140 % w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Duża liczba złożonych wniosków o wydanie warunków zabudowy często przekracza możliwości Wydziałowe w zakresie dochowania ustawowych terminów ich opiniowania. Problemem bieżącym Gminy staje się zatem:

- 1) terminowe wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
 - 2) napływ dużej liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy min. na tle dokonanych podziałów nieruchomości co do której wydana została już decyzja o warunkach zabudowy
-

3) 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 ze zm.). Przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom wymienionym powyżej Gmina Wo sztyń 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 przedstawia interpretację zapisów prawnych wraz z wydaną opinią 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 Gmin,

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 ze zm.). Przyjęcie powyższych rozwiązań pozwoli Gminom, 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.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Janusz Frąckowiak; Gmina
Przemięt

Data: 2025.04.16 1:30:02 CEST

Wzrost Gminy Przemięt

Przebiegający z

Przebiegiem

Przebiegający z

