

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

Dotyczy: zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PETYCJA

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 870) składam petycję w sprawie wprowadzenia moratorium na możliwość wymierzania kar pieniężnych, o których mowa art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w zakresie postępowań dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy. Wnoszę o zawieszenie możliwości stosowania kar za nieterminowe wydanie decyzji o warunkach zabudowy w okresie od dnia podjęcia przed odpowiednią radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy do dnia jego wejścia w życie.

Zaproponowana zmiana może być wprowadzona zarówno w postaci nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ale również w postaci nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, poprzez dodanie do niej stosownych przepisów przejściowych.

Uzasadnienie

Reforma planowania przestrzennego, zapoczątkowana we wrześniu 2023 r., spowodowała konieczność podjęcia przez wszystkie gminy w Polsce bardzo intensywnych działań z zakresu tworzenia nowych dokumentów planistycznych, w szczególności planów ogólnych. Znowelizowane przepisy przyczynią się

dodatkowo do znacznego ograniczenia skali wydawania decyzji o warunkach zabudowy w przyszłości – co w kontekście wpływu tych dokumentów na jakość polskiej przestrzeni, należy uznać bez wątpienia za zmianę pozytywną. Problem jednak wiąże się z nieuchronnymi konsekwencjami jakie niosą za sobą przepisy przejściowe reformy, w tym dające możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych, bardziej liberalnych zasadach. Z uwagi na brak wprowadzenia regulacji zaradczych, założenia reformy takie jak poprawa ładu przestrzennego czy zmniejszenie problemu rozlewania się zabudowy, odniosą mniejszy niż spodziewany skutek, w związku ze skalą i liczbą wydanych decyzji o warunkach zabudowy w okresie przejściowym.

Założenia przedmiotowej reformy, w wielu aspektach słuszne, przyczyniły się do lawinowego wzrostu liczby wniosków z tego zakresu. Właściciele działek zaczęli masowo składać wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, aby zabezpieczyć możliwość zabudowy w przyszłości, zwłaszcza że decyzje wydawane w okresie przejściowym reformy pozostały bezterminowe. Przedmiotowy problem, zgodnie z informacjami od innych samorządów jest powszechny – jednak w zależności od indywidualnej sytuacji danej gminy, związanej m.in. ze stopniem pokrycia planami miejscowymi czy jej lokalizacją, skala problemów może być różna. W przypadku Gminy [nazwa gminy], porównując obecną sytuację z październikiem 2023 r. (miesiąc po rozpoczęciu wdrażania reformy), liczba spraw dot. decyzji w warunkach zabudowy prowadzonych jednocześnie w wydziale merytorycznym wzrosła o ponad 340% - również w związku z trudniejszą sytuacją kadrową. W roku 2024 złożono 1005 wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, co stanowi wzrost o ok. 40% w stosunku do roku poprzedniego. Obecnie biorąc pod uwagę tylko pierwszy kwartał 2025 r. złożono już ok. 430 wniosków – co stanowi ok. 43% wszystkich wniosków złożonych w roku poprzednim. Wskazane skutki, związane z tak dużym wzrostem liczby składanych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy były możliwe do przewidzenia przez ustawodawcę – analogicznie wyglądała sytuacja w okresie przejściowym poprzedniej reformy planowania w 2003 r. Regulacje przejściowe aktualnej reformy planowania nie wprowadziły jednak żadnych zmian mogących łagodzić te skutki – jak chociażby moratorium dla kar, obowiązek wykonania analizy urbanistycznej jedynie w promieniu 200 m (więcej postępowań kończących się mniej pracochłonnymi decyzjami odmownymi) czy ustalenie 5-letniego terminu obowiązywania decyzji o warunkach zabudowy od początku wdrażania reformy

(mniejsza liczba wniosków służących jedynie przyszłościowemu zabezpieczeniu wartości nieruchomości).

Problem związany z dużą liczbą składanych wniosków i koniecznością ich obsługi dodatkowo potęguje trudna sytuacja kadrowa samorządów, związana z odpływem doświadczonych pracowników do sektora prywatnego, w tym m.in. do pracowni planistycznych/urbanistycznych. Podjęte działania legislacyjne i chęć wdrożenia zmian w bardzo krótkim czasie, spowodowały znaczne braki uprawnionych wykonawców – istniejące firmy planistyczne nie są w stanie obsłużyć wszystkich gmin zarówno w zakresie opracowania dokumentów planistycznych jak i opracowania analiz urbanistycznych na potrzeby procedowania decyzji o warunkach zabudowy. Duże obciążenie obecnych pracowników zadaniami, trudności w zakresie uzupełnienia odpowiednio doświadczonej kadry i brak wykonawców chętnych do realizacji zadań z zakresu sporządzenia projektów decyzji o warunkach zabudowy, nieuchronnie skutkują brakiem możliwości zachowania ustawowego terminu wydania decyzji o warunkach zabudowy. Sytuacja ta bezpośrednio wpływa również na proces uchwalania planu ogólnego i jego terminy. Kadra, która powinna być głównie zaangażowana w prace związane z procedurą uchwalenia planu ogólnego, w związku z dużym prawdopodobieństwem nałożenia kar administracyjnych, zmuszona jest do działań z zakresu procedowania decyzji o warunkach zabudowy.

Nadmienić należy, że zgodnie z projektem ustawy o rozwiązaniach służących zwiększeniu dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe, planowane jest wprowadzenie dwuletniego zawieszenia możliwości pobierania opłat planistycznych - i to w bardzo trudnym dla wielu gmin momencie. Proponowane zmiany uszczuplą więc dodatkowo budżety gmin, a intensywne prace planistyczne, realizowane również w związku z reformą planowania przestrzennego nie przyniosą wszystkich swoich zamierzonych skutków m.in. w postaci dochodów z tytułu opłat planistycznych. W przypadku wielu gmin, posiadających dogodną lokalizację, opłata planistyczna nie jest znacznym czynnikiem blokującym obrót nieruchomościami.

Biorąc pod uwagę powyższe pojawia się potrzeba pilnej interwencji ustawodawcy poprzez wprowadzenie regulacji, na mocy których do przepisów dotyczących kar pieniężnych (art. 51 ust. 2-2i oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zastosowane zostanie moratorium. Aby zlikwidować możliwość stosowania przepisu niezgodnie z jego celem, proponuje się uzależnienie wstrzymania kar finansowych od podjęcia przez

radę gminy uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy, a także ograniczenie jego stosowania wyłącznie do czasu wejścia w życie planu ogólnego. Taka konstrukcja z jednej strony zaadresuje stosowanie korzystniejszych przepisów tylko do gmin, które faktycznie przystąpiły do prac nad planem ogólnym (i tylko na czas tych prac), a z drugiej pobudzi gminy, które jeszcze tych prac nie podjęły, do podjęcia uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów ogólnych. Przede wszystkim jednak zdejmie z gmin obawy o ukaranie za niedotrzymanie terminów, na co te w obecnej sytuacji nie mają wpływu. Obarczanie samorządów odpowiedzialnością finansową za skutki wdrażanej reformy, nie jest rozwiązaniem właściwym.

Nie jesteśmy w stanie już powstrzymać konsekwencji związanych z wdrażaniem reformy planowania przestrzennego, wykonując jednak odpowiednie działania legislacyjne mogą Państwo wpłynąć na ograniczenie jej negatywnych skutków. Mając na uwadze troskę o budżety wszystkich gmin, które podjęły ogromny ciężar wdrożenia reformy planowania przestrzennego w znacznie ograniczonym czasie, wnoszę o podjęcie stosownych działań legislacyjnych.

Łaczę dołączając do niniejszego pisma: **Planowane zmiany w ustawie o samorządach województwa**
o Wieloletnim Planowaniu Przestrzennym z dnia 22.05.2018 r. (z załącznikami)
i **Samorząd Województwa**.

z poważaniem,

Janusz Gumiński

Wojewoda Mazowiecki

(podpisano elektronicznie)