

14.05.2025 r.

Pan
Krzysztof Paszyk
Minister Rozwoju i Technologii

Szanowny Panie Ministrze,

docierają do mnie sygnały, że w związku z reformą systemu planowania przestrzennego, wprowadzoną ustawą 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), zwaną dalej „*ustawą zmieniającą pzp*”, znacząco zwiększyła się liczba, składanych do jednostek samorządu terytorialnego, wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Istotny wzrost liczby składanych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wynika z wprowadzonego ww. reformą obowiązku uchwalenia przez organy gmin nowego dokumentu planistycznego - planu ogólnego, który w przeciwieństwie do dotychczasowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy będzie stanowił akt prawa miejscowego i znacząco wpływał na możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z nowymi przepisami prawa decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane jedynie na wyznaczonych w planach ogólnych gmin tzw. obszarach uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej „*ustawą pzp*”, określenie w planie ogólnym ww. obszarów uzupełnienia zabudowy jest fakultatywne. Zatem jeśli dana gmina nie zdecyduje się na ich wyznaczenie w nowym dokumencie planistycznym, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy nie będzie możliwe. Ponadto, zgodnie z przepisami przejściowymi *ustawy zmieniającej pzp*, tylko decyzje o warunkach zabudowy wydane do końca bieżącego roku będą decyzjami bezterminowymi. Ww. decyzje wydawane po 31 grudnia 2025 r. będą wygasły po upływie 5 lat od dnia, w którym stały się prawomocne (art. 64c *ustawy pzp*).

[illegible]

Nagromadzenie ww. wniosków pogłębia problemy organizacyjne jednostek samorządu terytorialnego i tak już znacznie obciążonych procedurą planistyczną sporządzania planu ogólnego gminy oraz pośpiesznym uchwalaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dających możliwość wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych nawet w przypadku przekroczenia przez sumę chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wartości 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (art. 13d *ustawy pzp*).

Powyższe okoliczności potęgują odczuwalność, występujących w urzędach od wielu lat, braków kadrowych w zakresie urbanistów. Rozwiązanie problemów organizacyjnych jest tym trudniejsze, że większość specjalistów zaangażowała się w pracochłonne opracowywanie ww. planów ogólnych. W związku z tym gminy nie mogą liczyć na dotychczasowe wsparcie pracowni urbanistycznych.

W konsekwencji powyższego, borykające się z trudnościami w dotrzymywaniu ustawowych terminów w zakresie wydawania ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gminy narażone są na znaczące i liczne kary finansowe za nieterminowe wydawanie rozstrzygnięć w ww. sprawach, mimo iż czasochłonność prowadzonych postępowań wynika z czynników, na które jednostki samorządu terytorialnego nie mają wpływu.

Zgodnie z art. 51 ust. 2c *ustawy pzp*, do terminu na wydanie ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach

prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Jednak jak wynika z obecnego orzecznictwa sądów (np. wyrok NSA z dnia 27 lutego 2019 r., sygn. akt II OSK 723/17; wyrok NSA z dnia 15 lutego 2017 r., sygn. akt II OSK 658/18; wyrok NSA z dnia 6 lipca 2016 r., sygn. akt II OSK 2550/14; wyrok NSA z dnia 19 maja 2016 r., sygn. akt II OSK 60/15), braków kadrowych oraz dużej liczby wpływających wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie można uznać za, wskazane w art. 51 ust. 2c *ustawy pzp*, przyczyny niezależne od organu podlegające odliczeniu od terminu wydania rozstrzygnięcia w przedmiotowych sprawach. Problemy kadrowe i organizacyjne samorządu, czy zwiększona ilość spraw, nie mogą, w ocenie sądów, usprawiedliwiać nieterminowego wydania ww. decyzji. Zatem wydaje się, iż jedynym rozwiązaniem jest zmiana przepisów prawa w powyższym zakresie.

W związku z powyższym, zwracam się z prośbą o rozważenie podjęcia czynności zmierzających do zmian legislacyjnych w zakresie naliczania kar za nieterminowe wydawanie ww. decyzji, polegających na wprowadzeniu do *ustawy pzp* przepisów umożliwiających wojewodzie:

- odstąpienie od wymierzenia gminie kary pieniężnej za przekroczenie ustawowego terminu na wydanie rozstrzygnięcia w ww. sprawie,
- uchylenie ww. kary po jej nałożeniu (mając na uwadze obecnie toczące się postępowania w przedmiotowej sprawie oraz czasochłonność dokonywania zmian legislacyjnych),

w przypadku stwierdzenia, że zachowanie terminu, o którym mowa w art. 51 ust. 2 lub art. 64 ust. 1 pkt 1 *ustawy pzp*, nie było możliwe ze względu na znaczące spiętrzenie spraw dotyczących ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Analogiczne rozwiązanie przewidziane jest w art. 96 ust. 1b i 1c ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.), przewidującym okoliczności, w których organy nie poniosą kary, pomimo przekroczenia ustawowego terminu na wykonanie niezbędnych czynności w zakresie ochrony złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

W przypadku wprowadzenia ww. możliwości odstąpienia od naliczenia kary finansowej, wojewoda, w ramach prowadzonych postępowań w sprawie wymierzenia gminie

kary pieniężnej za nieterminowe wydanie decyzji, badałby dodatkowo ilość prowadzonych przez samorząd w danym okresie spraw dotyczących ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz aspekty kadrowe i na tej podstawie podejmował decyzję o naliczeniu kary, bądź odstąpieniu od jej wymierzenia.

Powyższe okoliczności podlegałyby również weryfikacji w ramach postępowań dotyczących nieterminowego wydania przez organy gmin ww. decyzji, prowadzonych po wejściu w życie ww. reformy planistycznej a zakończonych przed przedmiotową zmianą przepisów prawa i w przypadku stwierdzenia ich zaistnienia stanowiłyby podstawę do uchylenia przez wojewodę nałożonych już kar pieniężnych.

Dokonanie zmian legislacyjnych w powyższym zakresie jest niezbędne do uchronienia jednostek samorządu terytorialnego, które nie są w stanie podołać, związanemu z reformą systemu planowania przestrzennego, spiętrzeniu spraw dotyczących ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, przed ponoszeniem dodatkowych kosztów, często znacznie obciążających budżet gminy.

Wojewoda Łódzki

WOJEWODA ŁÓDZKI

Dariusz Ryś

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Szymański

Sekretarz Główny

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji