

PETYCJA

w sprawie zawieszenia możliwości stosowania kar

za niewydanie decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie

Na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach składam petycję w sprawie zawieszenia możliwości stosowania kar za niewydanie decyzji o warunkach zabudowy w ustawowym terminie w okresie od dnia podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy do dnia jego wejścia w życie, ale nie dłużej niż do dnia utraty mocy przez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wnioskowana zmiana mogłaby być wprowadzona zarówno w postaci nowelizacji ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i 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

We wrześniu 2023 r. weszła w życie reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego. W wyniku wprowadzonych zmian gminy mają do końca 2025 r. (a według projektowanych obecnie zmian – do końca czerwca 2026 r.) sporządzić plany ogólne, które w pewnym stopniu zastąpią dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Znacznie ograniczono również możliwość uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, wiążąc je z treścią przyszłego planu ogólnego. Tak krótki termin na przeprowadzenie – można to nazwać wprost – rewolucji planistycznej w gminach zaangażował niemal wszystkie pracownie urbanistyczne w Polsce do opracowywania nowych dokumentów.

Jednocześnie ustawodawca postanowił, że do dnia wejścia w życie planów ogólnych możliwe będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych, bardziej liberalnych zasadach. Trudno było nie przewidzieć skutków takiego posunięcia. Wraz ze stopniowym upowszechnieniem wiedzy o reformie właściciele działek zaczęli masowo składać wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, aby zabezpieczyć sobie możliwość budowy w przyszłości, zwłaszcza że decyzje WZ wydawane na „starych” zasadach są bezterminowe.

Efektem tego jest lawinowy wzrost liczby wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Problem dotyczy skali całego kraju. Według informacji uzyskiwanych w gminach, wzrost liczby składanych wniosków waha się od 30% do nawet 250%.

Skutki podjętych działań legislacyjnych:

1. Na rynku brakuje pracowni urbanistycznych. Te, które funkcjonują, zaangażowały się w pracochłonne opracowywanie planów ogólnych, aby „zdążyć z reformą”. W związku z tym często rezygnują z podpisywania z gminami umów na sporządzanie projektów decyzji WZ. Znane są już przypadki gmin, które nie mogą znaleźć pracowni do sporządzenia projektów decyzji, ponieważ wszystkie są przeładowane zawartymi umowami. Takie gminy pozostają niestety bez wsparcia.

2. Pracownie, które mimo wszystko podjęły się wykonywania projektów decyzji w niektórych gminach, nie są w stanie nadążyć z ich sporządzaniem z powodu lawinowego wzrostu liczby wniosków.

3. Pracownicy zajmujący się obsługą wniosków o wydanie decyzji nie nadążają z prawidłowym przeprowadzeniem procedury administracyjnej. Z rozmów z urzędnikami wynika, że poważnym problemem jest dochowanie ustawowego terminu 90 dni na wydanie decyzji.

Od trzech lat obowiązują przepisy nakładające na samorządy kary pieniężne w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki w wydaniu decyzji. Postanowienie o nałożeniu kary wydaje wojewoda. Niestety ustawodawca, mimo że mógł przewidzieć opisane wyżej skutki reformy, nie zdecydował się wyposażyć gmin w jakiekolwiek narzędzia do obrony przed tymi karami. Tymczasem pojawiają się już informacje o pierwszych karach pieniężnych nałożonych na gminy po wejściu w życie reformy planistycznej. Dodajmy – nałożonych nie z winy gmin. Nie można bowiem obarczać samorządów odpowiedzialnością za skutki przepisów wprowadzonych wbrew głosom płynącym z konsultacji społecznych. Na etapie legislacyjnym zarówno urbaniści, jak i samorządy ostrzegali przed taką sytuacją.

Obecnie gminy zostały postawione pod ścianą. Nikt nie jest w stanie zatrzymać lawiny składanych wniosków, brakuje wykonawców do sporządzania projektów, urzędnicy są przeciążeni, a groźba kar pieniężnych jest realna. Nietrudno przewidzieć, że im bliżej uchwalenia planów ogólnych, tym większa będzie presja na uzyskiwanie decyzji. Nic nie wskazuje na to, aby urzędy nagle zaczęły nadążyć z rozpatrywaniem wniosków, a już teraz pojawiają się oferty kancelarii prawnych oferujących pomoc w przymuszeniu gminy do działania. Wystarczy, że do wniosku załączone zostanie żądanie przestania akt do wojewody po wydaniu decyzji – co zobowiązuje go do nałożenia kary na gminę.

W związku z powyższym pojawia się potrzeba pilnej interwencji ustawodawcy poprzez wprowadzenie regulacji, na mocy których przepisy dotyczące kar pieniężnych (art. 51 ust. 2-2i oraz art. 64 ust. 1 pkt 1 i 2). 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, nie dłużej jednak niż do dnia, w którym straci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w danej gminie. 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 nie mają wpływu.

