



Ministerstwo Rozwoju i Techn  
RPW/38558/2025 P  
Data:2025-04-18

|                                                         |                   |
|---------------------------------------------------------|-------------------|
| Kancelaria Główna<br>Ministerstwo Rozwoju i Technologii |                   |
| Wpłynęło<br>dnia:                                       | <b>2025-04-18</b> |
| RPW/JK.....                                             |                   |

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

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła nowy akt planowania przestrzennego, jakim jest plan ogólny. Plan ogólny zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przeciwieństwie do studium będzie on aktem prawa miejscowego. Jego ustalenia dadzą podstawę do uchwalania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie ustawodawca postanowił, że do dnia wejścia w życie planów ogólnych możliwe będzie uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach. Wraz ze stopniowym upowszechnieniem wiedzy o reformie planistycznej, właściciele działek zaczęli masowo składać wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na „starych” zasadach. Efektem takiego działania jest lawinowy wzrost liczby wniosków. Problem dotyczy skali całego kraju, w tym gminy Zgierz. W 2024 roku wpłynęło **1415** wniosków o ustalenie warunków zabudowy, co oznacza wzrost o **70%** względem roku poprzedniego. Natomiast w pierwszym kwartale 2025 roku wpłynęło już **555** wniosków, i jak nietrudno prognozować pod koniec roku liczba ta może osiągnąć wartość blisko **2200** wniosków. Przy czym należy również wspomnieć o problemie dotyczącym braku wyłonienia wykonawcy planu ogólnego, o którym wspomniałam Panu przy piśmie nr ZU.6730.30.2025 z dnia 27.02.2025 r. i ogromie prac związanych z przygotowywaniem ww. dokumentu.

W tym miejscu warto przypomnieć, że 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. Poprzedni ustawodawca wprowadzając regulacje dotyczące planowania przestrzennego zbagatelizował argumenty płynące z konsultacji społecznych oraz głos samorządów o realności problemów, które będą występować na tle nowych przepisów. Nie dał tym samym ani wojewodom ani gminom, żadnych narzędzi prawnych, które uwzględniając dany stan faktyczny mogłyby eliminować restrykcyjne następstwa masowego wpływu wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, poprzez uznaniowy charakter nakładanych kar, czy też wskazanie okoliczności egzoneracyjnych, lub możliwości miarkowania kar przy uwzględnieniu okoliczności danej sprawy.

Nie można obarczać samorządów odpowiedzialnością za skutki przepisów wprowadzonych wbrew głosom płynącym z konsultacji społecznych. Na etapie legislacyjnym zarówno urbaniści, jak i samorządy ostrzegali przed skutkami wprowadzenia nowych przepisów. 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 kolejnych kar pieniężnych jest realna. Nietrudno przewidzieć, że im bliżej uchwalenia planów ogólnych, tym większa będzie presja na uzyskiwanie decyzji.

W związku z powyższym zwracam się do Pana Ministra z prośbą o pilną nowelizację przepisów, zanim gminy, w tym gmina Zgierz, zostaną „*zalanę falą*” kar finansowych.