

Opólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych



STANOWISKO Ogólnopolskiego Porozumienia Organizacji Samorządowych z dnia 7 marca 2025 r.

w sprawie: **wpływu reformy planowania przestrzennego na zadania gmin w zakresie wydawania warunków zabudowy i związanych z tym problemów**

We wrześniu 2023 r. weszła w życie reforma planowania i zagospodarowania przestrzennego. W wyniku wprowadzonych zmian gminy mają do końca 2025 r. (a według zapowiedzi – do końca czerwca 2026 r.) sporządzić plany ogólne, które 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. Skala wzrostu liczby wniosków waha się od ok. 30 %, do nawet 250 %.

Skutki podjętych działań legislacyjnych są następujące:

1. **Na rynku brakuje pracowni urbanistycznych.** Te, które funkcjonują, zaangażowały się w pracochłonne opracowywanie planów ogólnych, aby „zdażyć z reformą”. W związku z tym często rezygnują z podpisywania z gminami umów na sporządzanie projektów decyzji WZ. Warto przypomnieć, że do sporządzenia projektu decyzji niezbędna jest osoba z uprawnieniami – urbanista lub architekt. 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 przyjmują zlecenia, nie nadążają z ich realizacją.** 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. **Problemy samorządów.** 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.

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. 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. 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 przesłania akt do wojewody po wydaniu decyzji – co zobowiązuje go do nałożenia kary na gminę.

Propozycje zmian legislacyjnych:

W związku z tym, reprezentując ok. 900 samorządów różnej wielkości, zwracamy się do Państwa z prośbą o pilną nowelizację przepisów, zanim gminy zostaną zalane nową falą – tym razem kar finansowych. Wśród propozycji naprawy sytuacji pojawiają się dwie główne:

1. Wprowadzenie do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów dopuszczających zawieszenie postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na czas trwania procedury sporządzania planu ogólnego.
2. Zawieszenie przepisów o naliczaniu kar finansowych za przekroczenie terminu wydania decyzji WZ w odniesieniu do wniosków złożonych w czasie trwania procedury sporządzania planu ogólnego.

Zdajemy sobie sprawę, że pierwsza propozycja może być trudna do zrealizowania ze względów społecznych, jednak druga – dotycząca zawieszenia kar – jest jak najbardziej realna. Obecnie istnieje ku temu dogodna okazja – do wykazu prac legislacyjnych rządu wpisano nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Można więc uzupełnić ją o taką zmianę. Pozwoli to samorządom odetchnąć i uniknąć sytuacji, w której środki finansowe z budżetów gmin będą przeznaczane nie na inwestycje czy remonty dróg, lecz na kary finansowe.

Piotr Kuczera

Przewodniczący
Śląskiego Związku Gmin i Powiatów
Prezydencja OPOS