

Opólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych



Stanowisko

Ogólnopolskiego Porozumienia Organizacji Samorządowych

z 23 września 2025 roku

w sprawie: **konieczności nowelizacji przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych zwraca uwagę na narastające problemy związane z realizacją przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności w zakresie obsługi wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w okresie poprzedzającym wejście w życie planów ogólnych.

W wyniku reformy systemu planistycznego oraz upowszechnienia informacji o terminach granicznych dla zachowania dotychczasowych zasad, wiele gmin odnotowuje znaczący wzrost liczby składanych wniosków. Jednocześnie obserwujemy ograniczoną dostępność specjalistów, w tym urbanistów, którzy w znacznej części zaangażowani są w opracowywanie planów ogólnych.

W efekcie gminy mają coraz większe trudności z dochowaniem ustawowego terminu 90 dni na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a obowiązujące przepisy przewidują kary finansowe w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia.

Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych apeluje o pilną nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmującą zawieszenie przepisów o naliczaniu kar pieniężnych za przekroczenie terminu wydania decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do wniosków złożonych w okresie trwania procedury sporządzania planu ogólnego, a także obniżenie wysokości tych kar, ze względu na realne trudności kadrowe i organizacyjne, jakie napotykają obecnie gminy – obowiązująca stawka 500 zł dziennie jest w naszej ocenie nadmiernie wygórowana i nieproporcjonalna.

Wnosimy również o zmianę załącznika do ustawy o opłacie skarbowej, zgodnie z którym właściciele i użytkownicy wieczystości są obecnie zwolnieni z opłaty za wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Proponujemy, aby zwolnienia tego nie stosować w przypadku, gdy ten sam właściciel lub użytkownik wieczysty składa – w odstępie krótszym niż sześć miesięcy

– więcej niż jeden wniosek dla swoich nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Jednocześnie wnioskujemy o wprowadzenie dodatkowych rozwiązań, które usprawnią i uproszą stosowanie nowych przepisów:

1. W zakresie tworzenia Obszarów Uzupełnienia Zabudowy:

- umożliwienie lokalizacji budynków gospodarczych, wiat, garaży i podobnych obiektów niezależnie od OUZ na działkach, na których istnieje już budynek mieszkalny lub usługowy,
- dopuszczenie takiej możliwości również na terenach przeznaczonych w planach ogólnych pod strefę produkcji rolniczej (SR),
- ograniczenie procedury tworzenia OUZ do czynności, o której mowa w § 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii.

2. W zakresie wyznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową:

- złagodzenie ograniczeń dotyczących powierzchni możliwego rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy,
- uproszczenie zasad szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych.

W ocenie Ogólnopolskiego Porozumienia Organizacji Samorządowych aktualne rozwiązania prowadzą do istotnych trudności w prowadzeniu polityki przestrzennej na poziomie lokalnym oraz mogą skutkować paraliżem decyzyjnym i niepotrzebnym napięciem społecznym. Postulowane zmiany pozwolą gminom na sprawne wdrażanie reformy oraz zapewnienie mieszkańcom przewidywalnych i przejrzystych warunków inwestycyjnych.

W celu uzupełnienia niniejszego stanowiska, Ogólnopolskie Porozumienie Organizacji Samorządowych przedstawia w załącznikach wyniki ankiet przeprowadzonych wśród gmin członkowskich poszczególnych organizacji regionalnych zrzeszonych w OPOS.

Wyniki jednoznacznie wskazują na wzmożoną liczbę składanych wniosków, narastające trudności gmin w dochowaniu ustawowych terminów, ograniczoną dostępność kadr oraz szeroki wachlarz problemów praktycznych, które potwierdzają konieczność pilnych zmian legislacyjnych.

Jacek Gursz

Przewodniczący SGiPW

Prezydencja OPOS