

Projekt

z dnia 20 października 2025 r.

Druk nr 133

Rady Gminy Stanisławów

**UCHWAŁA NR XIX/.../2025
RADY GMINY STANISŁAWÓW**

z dnia 20 października 2025 r.

w sprawie stanowiska dotyczącego zmiany przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 poz. 1153) oraz § 26 ust. 2 pkt 1 i pkt 5 Statutu Gminy Stanisławów stanowiącym załącznik do uchwały nr Rady Gminy Stanisławów nr XXVI/238/2021 z dnia 20 grudnia 2021 roku, w sprawie przyjęcia Statutu Gminy Stanisławów (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2022 r., poz. 378 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Stanisławów wyraża stanowisko w sprawie potrzeby zmiany przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., 1130 ze zm.), dalej także UPiZP, oraz przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023r. 1168 ze zm.), dalej także UZ-UPiZP, przede wszystkim w zakresie:

- 1) uchylenia, zmiany lub zawieszenia przepisów o nakładaniu na organ administracyjny kar pieniężnych za uchybienie terminowi na wydanie decyzji o warunkach zabudowy (art.51 ust. 2 – 2i UPiZP) - w związku ze społeczną reakcją na wprowadzane zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na przepisy przejściowe do tych zmian i masowe składanie w latach 2024-2025 wniosków o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz o zmianę lub przeniesienie na inne podmioty takich decyzji, a których Organy nie są w stanie rozpoznać w ustawowych terminach bez uszczerbku dla interesu prawnego wnioskodawców (art. 64c UPiZP oraz art. 62 UZ-UPiZP),
- 2) uchylenia 5-letniego terminu ważności decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, które uprawomocnią się po 1 stycznia 2026r. (art. 64c UPiZP oraz art. 62 UZ-UPiZP) i wprowadzenie w to miejsce ważności bezterminowej tych decyzji, które zostały wydane wskutek wniosków stron złożonych do 31 grudnia 2025r - w związku z brakiem możliwości wydania i uprawomocnienia się wszystkich decyzji przed dniem 1 stycznia 2026r. wydanych na podstawie wcześniej złożonych wniosków i w związku z naruszeniem przez tak skonstruowane UPiZP i UZ-UPiZP konstytucyjnej zasady równości wobec prawa tych wnioskodawców, których wnioski choć złożone przed datą 1 stycznia 2026r. nie zostaną wydane lub nie uprawomocnią się w 2025r.,
- 3) wprowadzenia lub wydłużenia terminu na składanie wniosków o ustalenie warunków zabudowy na dotychczasowych zasadach sprzed wprowadzenia zmiany na podstawie UZ-UPiZP – w związku z ogromnym zapotrzebowaniem społecznym na składanie wniosków o ustalenie warunków zabudowy.
- 4) uchylenie ograniczeń przy wyznaczaniu stref planistycznych (art. 13c ust. 2 pkt 1-3 UPiZP) oraz likwidację ograniczeń procentowych dla mechanizmu bilansowania i chłonności.

§ 2. Uzasadnienie stanowiska, o którym mowa w § 1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały

§ 3. Stanowisko, o którym mowa w § 1, wraz z uzasadnieniem, o którym mowa w § 2, kieruje się do:

1. Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej,
2. Prezesa Rady Ministrów,
3. Ministra Rodziny i Polityki Społecznej,

4. Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej,
 5. Marszałka Senatu Rzeczypospolitej Polskiej,
 6. Posłów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej z Komisji Polityki Społecznej i Rodziny oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej,
 7. Posłów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej z terenu województwa mazowieckiego,
 8. Senatorów Rzeczypospolitej Polskiej z Komisji Rodziny, Polityki Senioralnej i Społecznej oraz Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej,
 9. Senatorów Rzeczypospolitej Polskiej z terenu województwa mazowieckiego,
 10. Samorządów gminnych z terenu województwa mazowieckiego,
 11. Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej,
 12. Unii Miasteczek Polskich,
 13. Związku Miast Polskich.
- § 4. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Rady Gminy Stanisławów.
- § 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Zygmunt Ochman

Projekt zatwierdzony przez radcę prawnego
/-/Paweł Pleśniak

WNIOSKODAWCA:
Wójt Gminy

Uzasadnienie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024r., 1130 ze zm.), dalej także UPiZP, oraz przepisów ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz.U. z 2023r. 1168 ze zm.), dalej także UZ-UPiZP, decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, które zostaną uprawomocnione do końca 2025 roku, będą bezterminowe. Natomiast nowe decyzje uprawomocnione po tej dacie będą już wydawane na czas określony, tj. 5 lat. Po wejściu w życie planu ogólnego nadal będzie można uzyskać decyzję o ustaleniu warunków zabudowy, ale pod kilkoma kluczowymi warunkami: inwestycja będzie musiała być zgodna z treścią planu ogólnego, a co najważniejsze, teren musi znajdować się na wyznaczonym w planie ogólnym obszarze uzupełnienia zabudowy.

Powyższe zmiany spowodowały niekontrolowaną i zapewne niespodziewaną dla ustawodawcy reakcję społeczeństwa w całym kraju polegającą na masowym składaniu do urzędów miast i gmin wniosków o wydanie decyzji ustalenie warunków zabudowy (średnio 3-4 krotność wpływu z lat 2003 r. i 2-3 krotność wpływu z lat 2004 r.). Właściciele nieruchomości obawiają się zmiany przepisów oraz tego, że po wejściu planu ogólnego ich działki nie zostaną objęte planem ogólnym na obszarze uzupełnienia zabudowy, i wówczas nie będą mogli uzyskać decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy, które uprawomocnią się od 1 stycznia 2026 r. będą terminowe (ważne tylko 5 lat), co też powoduje niezadowolenie właścicieli nieruchomości. A zatem tak liczne wnioski są składane w celu uzyskania przez właścicieli nieruchomości decyzji o ustaleniu warunków zabudowy ważnej bezterminowo i niezależnej od treści przyszłego planu ogólnego oraz w celu uniknięcia uzyskania decyzji terminowej ważnej 5 lat i bez ograniczeń wynikających z planu ogólnego wskutek wprowadzenia instytucji obszarów uzupełnienia zabudowy.

Poza tym, z tego samego powodu, pojawiają się kolejne liczne wnioski o zmianę dawniej wydanych decyzji o ustalenie warunków zabudowy oraz ich przeniesienie na inne podmioty, które też generują bardzo dużo pracy w urzędach.

Gminy zostały zaskoczone tak znaczną liczbą tych wniosków. Nie były na to przygotowane ani pod względem kadrowym (braki zaplanowanych na to etatów, albo brak możliwości ich sfinansowania), oraz pod względem lokalowym (urzędy gmin i miast i bez tego masowego napływu wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie miały możliwości adaptowania nowych pomieszczeń na pracę biurową, ani rozbudowy budynków urzędów a także dalszego zwiększenia zatrudnienia). Obecnie urzędy nie nadążają z rozpatrywaniem wpływających wniosków, co z kolei budzi niepokój właścicieli, pojawiają się skargi oraz wnioski do Wojewody o nakładanie kar pieniężnych na Organ na podstawie art. 51 ust. 2 – 2i UUPiZP. Z uwagi na stanowczość tych przepisów, brak wyjątków i uznaniowości - do nałożenia kary pieniężnej wystarcza stwierdzenie wydania decyzji po płynie ustawowego terminu do jej wydania.

Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym spowodowała nałożenie na gminy i miasta o wiele więcej zadań, niż są możliwe do zrealizowania w narzuconych właścicielom nieruchomości terminach, a to z kolei przekłada się na niezadowolenie i skargi mieszkańców.

Obecnie w naszej gminie złożonych jest w 2025 roku prawie 1300 wniosków (w 2023 roku było ich ponad 400, a w 2024 roku ponad 700), co nie jest możliwe ani do rozpoznania (każdorazowo należy zachować terminy z Kpa, uzyskać stosowne uzgodnienia i opinie innych organów w tym Państwowa Inspekcja Sanitarna, organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych, organem właściwym w sprawach, elioracji wodnych), ani do wydania prawomocnej decyzji do dnia 31 grudnia 2025r., co byłoby korzystne dla wszystkich właścicieli nieruchomości, którzy przed tą datą złożyli wnioski o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Codziennie wpływają nowe wnioski, a także naciski mieszkańców o pilne wydanie decyzji pod rygorem kar pieniężnych.

Z powyższego wynika, że w gminach i miastach nie wszystkie wnioski złożone przed 31 grudnia 2025r. zostaną rozpoznane, nie we wszystkich zostaną wydane decyzje, które uprawomocnią się najpóźniej w tej dacie.

Z tych względów należy przyjąć, że tak skonstruowane przepisy UPiZP i UZ-UPiZP naruszają art. 2 Konstytucji RP, przez naruszenie zasady równości wobec prawa.

Każdy właściciel nieruchomości miał równe prawo do złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Ale tylko Ci którzy złożyli je najwcześniej mogą uzyskać dla siebie prawomocną decyzję przed datą 31 grudnia 2025r. A ci, którzy złożyli je później takiego skutku nie uzyskają i ich decyzje będą ważne tylko 5 lat. Taki skutek wynika z faktu, że urzędy miast i gmin nie były i nie mogły być przygotowane na rozpoznanie w tak krótkim czasie tak wielu wniosków złożonych wskutek dokonanej zmiany UPiZP. Oznacza to, że nieuzyskanie przez część właścicieli nieruchomości wydania i uprawomocnienia się decyzji o warunkach zabudowy do 31 grudnia 2025r., nie zależało od nich samych, mimo, że wnioski złożyli nawet na długo przed tą datą, ale zależało od wydajności pracy urzędów np. przez zwiększenie z dnia na dzień ich możliwości lokalowych i kadrowych. W oczach właścicieli nieruchomości odpowiedzialność za ten stan rzeczy został przerzucony na gminy i miasta, w sytuacji, gdy odpowiedzialność powinna spoczywać na ustawodawcy, który nie przewidział społecznych skutków wprowadzenia tej zmiany i ogromnej mobilizacji społeczeństwa, które okazało się zdeterminowane, aby się uchronić przed skutkami zmiany UPiZP.

Mimo, że władze miast i gmin reagują na bieżąco i w nagłym trybie zatrudniają nowe osoby do obsługi wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (z uwagi na braki na rynku pracy, zatrudniają osoby niedoświadczone) i że urzędnicy są zmuszeni pracować w niekomfortowych warunkach, nie sprawi to, że każdy wniosek złożony po zmianie UPiZP zostanie rozpoznany, a decyzja wydana w tej sprawie uprawomocni się przed 1 stycznia 2026r.

Trudno też jest za taki skutek odpowiedzialnością obciążać Organy i z tego powodu gminy i miasta obciążać karami pieniężnymi na podstawie art. 51 ust.2 – 2i UPiZP.

Proponowane w § 1 pkt 4 zmiany UPiZP zakładają zniesienie ograniczeń czy wyznaczaniu stref planistycznych (art. 13c ust. 2 pkt. 1-3) oraz likwidację limitów procentowych dotyczących bilansowania i chłonności terenów. Dzięki temu gminy będą mogły tworzyć strefy zabudowy mieszkaniowej na obszarach przylegających do miast wojewódzkich, wspierając rozwój aglomeracji. Ograniczenia te obecnie naruszają zasadę decentralizacji i odbierają gminą władztwo planistyczne, które zgodnie z Konstytucją RP stanowi podstawowe uprawnienie samorządów terytorialnych.

Proponowana zmiana pozwoli na ochronę prawa własności mieszkańców i zapewnienie proporcjonalności ingerencji państwa w to prawo, zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Brak takich zmian może prowadzić do roszczeń odszkodowawczych wobec Skarbu Państwa oraz utraty zaufania obywateli do instytucji publicznych. Obecne przepisy, w tym limit 130%, ograniczają rozwój gmin wokół dużych miast, uniemożliwiając wyznaczanie nowych terenów mieszkaniowych i blokując realizację lokalnych strategii rozwoju.

Zastosowany algorytm stosowany przy bilansowaniu terenów w praktyce zastępuje ocenę lokalnych uwarunkowań, a konsultacje społeczne nie mają w tym przypadku większego zastosowania, ponieważ większość wniosków mieszkańców jest odrzucana. W efekcie zahamowany zostaje rozwój gmin obwarunkowanych i pogłębia się kryzys demograficzny.

W związku z tym proponujemy aby znieść limit 130%, umożliwiając gminom swobodne planowanie przestrzeni poprzez uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ma to ograniczyć chaos urbanistyczny, wzmocnić ład przestrzenny i odbudować zaufanie do państwa prawa. Zwiększenie dostępności terenów budowlanych wpłynie na obniżenie cen nieruchomości i poprawi jakość życia mieszkańców.

Mając powyższe na uwadze, w ramach stanowiska Rady Gminy Stanisławów, zasadne jest poprzeć propozycje następujących zmian w UPiZP oraz w UZ-UPiZP w zakresie:

1) uchylenia, zmiany lub zawieszenia przepisów o nakładaniu na organ administracyjny kar pieniężnych za uchybienie terminowi na wydanie decyzji o warunkach zabudowy (art.51 ust. 2 – 2i UPiZP) - w związku ze społeczną reakcją na wprowadzanie zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na przepisy przejściowe do tych zmian i masowe składanie w latach 2024-2025 wniosków o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz o zmianę lub przeniesienie na inne podmioty takich decyzji, a których Organy nie są w stanie rozpoznać w ustawowych terminach bez uszczerbku dla interesu prawnego wnioskodawców (art. 64c UPiZP oraz art. 62 UZ-UPiZP),

2) uchylenia 5-letniego terminu ważności decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, które uprawomocnią się po 1 stycznia 2026r. (art. 64c UPiZP oraz art. 62 UZ-UPiZP) i wprowadzenie w to miejsce ważności bezterminowej tych decyzji, które zostały wydane wskutek wniosków stron złożonych do 31 grudnia 2025r - w związku z brakiem możliwości wydania i uprawomocnienia się wszystkich decyzji przed dniem 1 stycznia

2026r. wydanych na podstawie wcześniej złożonych wniosków i w związku z naruszeniem przez tak skonstruowane UPiZP i UZ-UPiZP konstytucyjnej zasady równości wobec prawa tych wnioskodawców, których wnioski choć złożone przed datą 1 stycznia 2026r. nie zostaną wydane lub nie uprawomocnią się w 2025r.,

3)wprowadzenia lub wydłużenia terminu na składanie wniosków o ustalenie warunków zabudowy na dotychczasowych zasadach sprzed wprowadzenia zmiany na podstawie UZ-UPiZP – w związku z ogromnym zapotrzebowaniem społecznym na składanie wniosków o ustalenie warunków zabudowy;

4)uchylenie ograniczeń przy wyznaczaniu stref planistycznych (art. 13c ust. 2 pkt 1-3 UPiZP) oraz likwidację ograniczeń procentowych dla mechanizmu bilansowania i chłonności.

Wskutek zaproponowanych zmian:

- gminy i miasta nie będą ponosić odpowiedzialności (finansowej – kara pieniężna) za nieprzewidziany przez ustawodawcę skutek masowego napływu wniosków do urzędów, a tak naprawdę za braki kadrowo-lokalowe urzędów gmin i miast, a także za zwiększanie zakresu zadań miast i gmin przy jednoczesnym zmniejszaniu dofinansowania, co jest bolączką jednostek samorządu terytorialnego od dłuższego czasu (szczególnie dotyczy to mniejszych, mniej zasobnych gmin o rolnym charakterze),

- wszyscy właściciele nieruchomości, którzy złożą wnioski przed datą 31 grudnia 2025r. będą w tej samej sytuacji prawnej tak pod kątem obowiązków jak i praw, ale i skutków prawnych i każdemu z nich mogłaby zostać wydana decyzja w oparciu o dotychczasowe, niezmienione przepisy UPiZP, i decyzja ta będzie ważna bezterminowo (zasada równości wobec prawa),

- ewentualnie właściciele nieruchomości mogliby mieć wydłużony termin na składane wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na dotychczasowych zasadach skoro spotyka się to z tak dużym zainteresowaniem ale i oczekiwaniem społeczeństwa, które w ten sposób pokazuje, gdzie widzi swój interes prawny, za którym powinien iść nie tylko ustawodawca (Sejm, Senat, Prezydent), ale także radni miast i gmin, którzy tworzą prawo miejscowe.

Debata w kraju w zakresie zmian przepisów UPiZP i UZ-UPiZP już się toczy. Przykładem debaty są poniższe doniesienia medialne:

<https://samorząd.pap.pl/kategoria/aktualnosci/rzad-chce-zawiesic-kary-dla-gmin-za-nieterminowe-decyzje-wz>

<https://www.money.pl/gospodarka/zmiany-w-warunkach-zabudowy-poslowie-chca-odsuniecia-w-czasie-reformy-7205353143790336a.html>

<https://www.portalsamorzadowy.pl/inwestycje/decyzje-dla-dzialek-wstrzymane-sejm-cofa-zmiany-w-wz-kach,631112.html>

<https://www.propertynews.pl/prawo/poslowie-chca-przedluzyc-czas-na-uzyskanie-bezterminowych-warunkow-zabudowy,192750.html>

<https://www.gazetaprawna.pl/firma-i-prawo/artykuly/9897252,waza-sie-losy-bezterminowych-decyzji-o-warunkach-zabudowy.html>

<https://blog.ongeo.pl/news-zmiany-w-planowaniu-przestrzennym-prostsze-zasady-w-planach-ogolnych>

Niniejsze stanowisko Rady Gminy stanowi kolejny element tej debaty i głos nie tylko urzędników ale też Rady Gminy reprezentującej właścicieli nieruchomości.