

ZGWL.WZU.0007.06.2025



## **STANOWISKO**

**Zrzeszenia Gmin Województwa Lubuskiego  
nr 06/2025 z dnia 23.06.2025 r. w sprawie:**

**konieczności nowelizacji przepisów ustawy  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zrzeszenie Gmin Województwa Lubuskiego 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.

Zrzeszenie Gmin Województwa Lubuskiego 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, żeby 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 Zrzeszenia Gmin Województwa Lubuskiego 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.

PREZES  
Zrzeszenia Gmin Województwa Lubuskiego  
*Bartłomiej Kucharyk*  
Bartłomiej Kucharyk