

Sztum, dnia 03.02.2026 r.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY
SZTUM

IM.VII.672.1.2026

Szanowny Pan Minister
Rozwoju i Technologii
Krzysztof Paszyk

W dniu 24 września 2023 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która zobligowała gminy do sporządzenia planów ogólnych – nowych opracowań planistycznych w randze aktu prawa miejscowego, obejmujących całą gminę i sporządzanych wyłącznie w formie cyfrowej. Ww. zmiana ustawy wprowadza poważne ograniczenia dla wyznaczania stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową.

Ograniczenia te godzą w zasadę decentralizacji zadań publicznych, które poprzez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej przyznała gminom uprawnienia władztwa planistycznego w systemie planowania przestrzennego. Istotą tego władztwa jest prawo samorządu gminnego do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy. W tym celu organy jednostek samorządu gminnego określają przeznaczenie gruntów oraz zasady ich zagospodarowania, przeważnie za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku braku planu miejscowego na danym terenie w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Niekorzystne zapisy ustawy odbierają gminom władztwo planistyczne, a przecież zgodnie z art. 16 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej samorząd terytorialny uczestniczy w sprawowaniu władzy publicznej, a przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność.

Aktualne przepisy ograniczają gminom rozwój poprzez brak możliwości wyznaczenia stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową ponad limit 130%. Należy zwrócić uwagę, że zasoby wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w dużym stopniu nie są realizowane – na gruntach tych nadal prowadzona jest gospodarka rolna, właściciele nie są zainteresowani zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele, nie spełniają więc celu ustalonego w planie miejscowym, nie są też niejednokrotnie zbieżne z kierunkami rozwoju gminy. Taki stan prawny godzi w prawo własności gruntów mieszkańców i naraża na konsekwencje odszkodowawcze Skarb Państwa.

Wnoszę o zmianę ograniczeń przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oraz likwidację ograniczeń procentowych dla mechanizmu bilansowania i chłonności terenu w wysokości 130% (art. 13d ust. 2 i 3 ww. ustawy), **w szczególności dla gmin do 20 tys. mieszkańców**. Dzięki temu będzie istniała możliwość wyznaczenia stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową na obszarach graniczących z miastem i terenami zurbanizowanymi.

Aktualnie o możliwości stworzenia nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej decydują nie uwarunkowania lokalne, **ale algorytm**. W dużej części gmin konsultacje społeczne projektu planu ogólnego staną się fikcją, bo większość wniosków mieszkańców odrzucił algorytm ze wskaźnikiem 130%.

Brak wprowadzenia zmian spowoduje zatrzymanie rozwoju gmin i pogłębi kryzys demograficzny w całym kraju. Likwidacja wskaźnika 130% spowoduje korzystne skutki społeczne, poprzez odbudowę zaufania do państwa prawa. Zmiany doprowadzą do minimalizacji chaosu urbanistycznego w zagospodarowaniu przestrzennym spowodowanego decyzjami o warunkach zabudowy, co przełoży się na poprawę jakości życia większości z mieszkańców. Umożliwienie procedowania bez ograniczeń gminom poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP), spowoduje zmniejszenie konfliktów przestrzennych, a opracowane akty prawa miejscowego będą zawierały jasne i rzetelne informacje dla inwestorów.

Projektowane zmiany nie wywołają skutków finansowych, ponieważ dopiero uchwalenie MPZP powoduje potencjalne skutki finansowe. Z tego względu nie jest możliwa zmiana terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową na funkcje rolnicze, co poprawiłoby bilanse terenów i możliwość wyznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową w innych, bardziej funkcjonalnych rejonach.

Proponowana zmiana będzie miała pozytywny wpływ na sytuacje rodzin i właścicieli gruntów poprzez likwidację ograniczenia prawa własności, co przełoży się na rozwój gospodarczy oraz demograficzny regionu.

z poważaniem

Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a.