Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu tylko dla właścicieli gruntu

W dniu 24 lipca 2020 r. weszła w życie zmiana ustawy o opłacie skarbowej, w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która wprowadza opłatę skarbową w wysokości 598 zł.
Od tej opłaty zwolniony jest wnioskodawca, który jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym terenu, którego wniosek dotyczy.
Z uzasadnienia do projektu ustawy wynika, że „Celem wprowadzanej regulacji jest zniechęcenie osób do wnioskowania o wydanie decyzji wz bez wyraźnego celu społeczno-gospodarczego, a także poprawa stanu finansów gmin przez częściowe sfinansowanie prowadzenia tych postępowań z wpływów z opłaty skarbowej.
W obowiązującym stanie prawnym każdy podmiot ma prawo wystąpić z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nawet niedysponujący jakimkolwiek prawem do nieruchomości (art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). W konsekwencji większość wniosków trafiających do gmin jest składana przez osoby trzecie, niebędące właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości. W wielu przypadkach podejmowane działania mają na celu wyłącznie sprawdzenie możliwości podjęcia inwestycji na określonych przez podmiot nieruchomościach, w konsekwencji nie przekładają się na uzyskane pozwolenia na budowę.
W rezultacie obowiązujące regulacje prawne spowodowały wzrost liczby prowadzonych przez jednostki samorządu terytorialnego postępowań administracyjnych zakończonych wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, które nie mają przełożenia w liczbie wydawanych decyzji o pozwoleniach na budowę. To duże obciążenie administracyjne dla urzędów gmin, które bardzo często wymaga zatrudniania osób wyłącznie do wykonywania tego typu czynności lub zamawiania przygotowania rozstrzygnięć u zewnętrznych podmiotów, a nie tworzy wartości dodanej w otoczeniu społeczno-gospodarczym.
Ponadto pozostawianie w obrocie prawnym decyzji wz wydawanych na wniosek osób trzecich wywołuje negatywne skutki prawne i finansowe dla gminy. Z chwilą wejścia planu miejscowego w życie (na terenie, na którym była tzw. „luka planistyczna”) wartość nieruchomości może być uzależniona m.in. od wydanych decyzji o warunkach zabudowy, co w efekcie niweczy zasadność ustalenia opłaty planistycznej, bowiem drastycznie zaniża jej wartość lub w ogóle uniemożliwia jej naliczenie.
Pozostają natomiast dylematy na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, czy decyzje o warunkach zabudowy należy w nich uwzględniać. Należy przy tym podnieść okoliczność, że nawet na etapie procedowania planu, można jeszcze uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę. Wtedy nie ma innego wyjścia jak tylko uwzględnienie takiej inwestycji w planie, a w przypadku braku jej zgodności ze studium, wyłączenie danego obszaru z opracowania planu miejscowego.
Projektowane zmiany ograniczą liczbę wydawanych decyzji wz, które i tak nie przełożyłyby się na realizację przedsięwzięć budowlanych. W konsekwencji ograniczy to również konieczność przenoszenia decyzji o warunkach zabudowy na inne podmioty. Dlatego zaproponowana regulacja zredukuje m.in. negatywny dla systemu planowania przestrzennego proceder przenoszenia decyzji o warunkach zabudowy dla części nieruchomości, dla której wydana została decyzja o warunkach zabudowy.”