

Warszawa, dnia 3 lipca 2024 r.

Sz. P.

**Waldemar Sługocki**

Sekretarz stanu

Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Dotyczy: Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. Dz.U. 2024 poz. 729)

*Szanowny Panie Ministrze!!*

W imieniu Stowarzyszenia Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych (dalej: „PINK”) zrzeszającej ponad 60 firm, przedsiębiorców z sektora nieruchomości komercyjnych (biurowych, magazynowych, handlowych, PRS) chciałabym zwrócić Pana uwagę na kwestię, która w praktyce może nieść za sobą poważne konsekwencje w postaci braku możliwości wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy dla obszarów o funkcji magazynowej, logistycznej, składowej po uchwaleniu planów ogólnych, będących nowym narzędziem planistycznym wprowadzonych ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) (dalej: „Ustawa”).

Powyższy problem wynika wprost z ostatecznego brzmienia nadanego przepisom Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. Dz.U. 2024 poz. 729), dalej: „Rozporządzenie”. W § 1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia umieszczony został katalog budynków wykorzystywanych przy wyznaczaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy. Przepis ten wymienia następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,

- 
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
  - budynki mieszkalne o symbolu 110.

W rezultacie przeprowadzonych konsultacji publicznych projektu Rozporządzenia (numer 99 w Wykazie prac legislacyjnych Ministra Rozwoju i Technologii) Ministerstwo Rozwoju i Technologii na skutek zgłoszonych uwag, zdecydowało się wprowadzić do katalogu, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1 budynki magazynowe (104), co znajduje swoje odzwierciedlenie w dokumentach pokonsultacyjnych zamieszczonych na stronie internetowej Rządowego Centrum Legislacji. W ostatecznej wersji projektu, który został następnie, już bez poddania konsultacjom publicznym, skierowany do publikacji w Dzienniku Ustaw nie znalazła się kategoria budynków magazynowych (104). Zainteresowane strony zostały pozbawione możliwości przedstawienia swoich stanowisk i zgłoszenia uwag do tej wersji projektu Rozporządzenia, która ostatecznie weszła w życie z dniem 16 maja 2024 r.

Ponadto, należy zauważyć, że choć przepisy Rozporządzenia pomijają budynki magazynowe (104) w katalogu budynków wykorzystywanych przy wyznaczaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy, to jednak uwzględniają budynki przemysłowe (101), budynki handlowo-usługowe (103) i pozostałe budynki niemieszkalne (109). A budynki magazynowe zasadniczo nie cechują się destruktywnym wpływem na ogólne założenie urbanistyczne. Magazyny, w świetle ogólnej i popularnej opinii, nie kojarzą się z negatywnym wpływem na bezpieczeństwo, otoczenie i środowisko, a zaprojektowane i wybudowane w nowoczesnym standardzie technicznym, z zastosowaniem zdrowych i bezpiecznych środowiskowo rozwiązań mogą stanowić bardzo przyjazne, pożyteczne w rozumieniu środowiskowym i pożądane dla lokalnej społeczności miejsce pracy.

Jednym z głównych założeń reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego jest ograniczenie stosowania narzędzia w postaci decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu tylko do tych obszarów, które gmina sama wskaże w planie ogólnym. Brak budynków magazynowych (104) wśród katalogu budynków wykorzystywanych przy wyznaczaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy powoduje, że nie będzie możliwe uzupełnienia zabudowy magazynowej na obszarach nieobjętych planami miejscowymi. To zaś w połączeniu z faktem, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal pokrywają relatywnie niską powierzchnię naszego kraju, bowiem tylko ok. 30% powierzchni Polski, niesie za sobą wymierne, negatywne konsekwencje nie tylko dla przedsiębiorców z segmentu nieruchomości magazynowych, ale także dla innych sektorów gospodarki korzystających z powierzchni magazynowych zlokalizowanych w wielkich centrach logistycznych, w tym chociażby prężnie rozwijającej się branży e-commerce, blokując możliwości rozwoju.

Nieuwzględnienie budynków magazynowych we wspomnianym katalogu nie zostało w jakikolwiek sposób uzasadnione, ani też zakomunikowane zainteresowanym stronom, bowiem, projekt w zmienionej wersji nie został poddany konsultacjom.

**W związku powyższym, apelujemy o dokonanie zmian w Rozporządzeniu poprzez uzupełnienie katalogu budynków wykorzystywanych przy wyznaczaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy, określonego w § 1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia o budynki magazynowe (104).**

---

Wierzymy, że przedstawiony przez nas postulat, płynący wprost od podmiotów z branży nieruchomości komercyjnych, na których działalność w bezpośredni sposób oddziałują przepisy Rozporządzenia spotka się z Państwa zrozumieniem.

*Z wyrazami szacunku,*

Paweł Toński  
(podpisano elektronicznie)  
*Prezes Zarządu*  
Polska Izba Nieruchomości Komercyjnych

Do wiadomości:

- **Sz. P.**  
**Michał Gil**  
Dyrektor Departamentu Planowania Przestrzennego,  
Ministerstwo Rozwoju i Technologii