

P. Hoff
P. Kusmicki
2026-03-19

Sochaczew, dnia 18 marca 2026 r.

Pan
Dariusz Krupa
Wójt Gminy Sochaczew

3138 / 2026

URZĄD GMINY SOCHACZEW

W P Ł Y N Ę Ł O

2026-03-18

Ilość załączników

Podpis

INTERPELACJA

**w sprawie praktyki wydawania decyzji o warunkach zabudowy,
sposobu stosowania art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
oraz wpływu planu ogólnego na wykonywanie prawa własności**

Na podstawie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, w związku z licznymi zgłoszeniami mieszkańców miejscowości Chodaków, Mokas, Żuków, Rozłazłów oraz innych obrębów Gminy Sochaczew, wnoszę o udzielenie szczegółowych wyjaśnień w niżej przedstawionym zakresie.

Problem praktyki wydawania decyzji o warunkach zabudowy był wielokrotnie podnoszony podczas posiedzeń komisji Rady Gminy oraz na sesjach Rady. W toku dyskusji wskazywano, iż rozstrzygnięcia w sprawach wydawania decyzji o warunkach zabudowy w znacznej mierze oparte są na stanowisku urbanisty sporządzającego analizy, bez przedstawiania szerszego kontekstu interpretacyjnego i bez pogłębionej informacji o możliwych wariantach rozstrzygnięć.

Mieszkańcy wyrażają przekonanie, że stosowana praktyka może mieć charakter nadmiernie restrykcyjny i antyrozwojowy, zwłaszcza w sytuacji, gdy w innych jednostkach samorządu terytorialnego podobne stany faktyczne skutkują wydawaniem decyzji pozytywnych przy zastosowaniu bardziej elastycznej interpretacji przepisów.

Interpelacja dotyczy spraw o istotnym znaczeniu dla gminy, bowiem – jak wskazano wyżej – wielu mieszkańców Gminy Sochaczew zgłasza możliwe nieprawidłowości w tym zakresie, zwłaszcza w kontekście interpretacji i stosowania art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W zakresie interpretacji i stosowania art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę o:

- 1) wskazanie liczby decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2023–2026 (z podziałem na decyzje pozytywne i odmowne),
- 2) wskazanie liczby decyzji odmownych, z wyodrębnieniem decyzji opartych na podstawie art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) przedstawienie sposobu ustalania obszaru analizowanego,
- 4) udzielenie informacji, czy w każdym postępowaniu sporządzana jest analiza urbanistyczna zgodnie z przepisami,
- 5) wskazanie, czy parametry architektoniczne stanowią samodzielną przesłankę odmowy,
- 6) udzielenie informacji, czy w podobnych stanach faktycznych zapadały decyzje odmienne, a jeśli tak, to wskazanie ich ilości,
- 7) udzielenie informacji, czy dokonano analizy potencjalnych skutków finansowych dla Gminy Sochaczew wynikających z ewentualnych roszczeń odszkodowawczych w związku z odmową wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W zakresie ograniczenia prawa własności w związku z planem ogólnym wnoszę o:

- 1) wskazanie, czy przewiduje się ograniczenia zabudowy na gruntach klas V–VI,
- 2) udzielenie informacji, czy dokonano analizy skutków planu w kontekście art. 21 i 64 Konstytucji RP,
- 3) udzielenie informacji, czy przeprowadzono analizę proporcjonalności ograniczeń planistycznych,
- 4) udzielenie informacji o zakresie przeprowadzonych konsultacji społecznych,
- 5) udzielenie informacji, czy przeanalizowano potencjalne skutki finansowe dla budżetu gminy związane z ewentualnymi roszczeniami właścicieli nieruchomości.

Ponadto proszę o wskazanie:

- 1) średniego czasu trwania postępowań o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w latach 2023–2026,

- 2) liczby przekroczeń podstawowych terminów ustawowych,
- 3) liczby załatwionych spraw z przesuniętym terminem ustawowym,
- 4) liczby wniesionych ponagleń,
- 5) liczby decyzji uchylonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Gabriel Kubiak

Gabriel Kubiak

PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY SOCHACZEW

Radni Rady Gminy Sochaczew:

1. Stanisław Zieliński
2. Gabriel Kubiak
3. Fabian Janusz
4. Młkiewicz
5. Młkiewicz