

UZASADNIENIE

20 października 2025 roku, do Rady Miasta Gdańska, wpłynęła petycja Pana XY. Petycja dotyczy potrzeby doprecyzowania zapisów Uchwały Krajobrazowej w zakresie ogrodzeń z prefabrykowanych paneli betonowych i żelbetowych, które zostały rozpoczęte przed wejściem w życie uchwały, lecz nie zostały ukończone w dniu jej wejścia w życie.

Autor petycji wskazał: „Obecne brzmienie uchwały nie precyzuje jednak, co należy zrobić z częścią ogrodzenia, która została rozpoczęta, lecz nie została w pełni zrealizowana do czasu w wejście w życie Gdańskiej Uchwały Krajobrazowej. Dotyczy to szczególności ogrodzeń wybudowanych bez zgłoszenia do 2.20 zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym oraz ogrodzeń na zgłoszenie pow. 2.20m. Taka sytuacja stwarza niejasności prawne i praktyczne: właściciel nieruchomości zmuszony jest do pozostawienia części ogrodzenia, które zgodnie z prawem budowlanym może dokończyć, natomiast reszta inwestycji pozostaje w próżni prawnej — nie wiadomo, czy może ją kontynuować, czy podlega zakazowi wynikającemu z uchwały.”

Postulaty petycji to jednoznaczne określenie, czy możliwe jest dokończenie ogrodzeń rozpoczętych zgodnie z obowiązującym wówczas prawem budowlanym, uregulowanie ewentualnych zasad odszkodowania, jeśli dokończenie inwestycji byłoby zakazane, usunięcie niejasności interpretacyjnych, które mogą prowadzić do konfliktów prawnych i problemów praktycznych dla właścicieli nieruchomości.

W odpowiedzi, Gdański Zarząd Dróg i Zieleni, wskazuje, że Uchwała Krajobrazowa Gdańska precyzyjnie i jednoznacznie określa zasady sytuowania ogrodzeń. Zgodnie z § 20 nie wymagają dostosowania do zasad i warunków określonych w Uchwale ogrodzenia istniejące w dniu wejścia w życie Uchwały. Ogrodzenia wznoszone po jej wejściu w życie tj. 2 kwietnia 2018 r. muszą być zgodne z przepisami. Dokończenie rozpoczętej inwestycji możliwe byłoby wyłącznie na podstawie przyjętego, ważnego zgłoszenia prac budowlanych albo pozwolenia na budowę. Bez wykazania jednego z powyższych dokumentów nie można mówić o kontynuacji zamierzenia budowlanego.

W kwestii postulatu określenia przez Radę Miasta Gdańska zasad odszkodowań wyjaśnić należy, że art. 94 Konstytucji upoważnia organy jednostek samorządu terytorialnego do wydawania aktów prawa miejscowego wyłącznie na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. W obowiązujących przepisach brak takiego upoważnienia. Rada Miasta Gdańska uchwalając Uchwałę Krajobrazową Gdańska wypełniła w całości upoważnienie do jej uchwalenia zawarte w art. 37a ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto jak wskazano powyżej, uchwała nie nakazuje dostosowywania istniejących ogrodzeń do jej warunków, jedynie ogrodzenia wznoszone po dniu wejścia w życie uchwały muszą być zgodne z jej wymaganiami. Nie sposób więc znaleźć podstaw do przyznania odszkodowania za konieczność realizowania zamierzeń budowlanych zgodnie z obowiązującym aktem prawa miejscowego. Uchwała Krajobrazowa Gdańska, zgodnie z delegacją z art. 37a ust. 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obejmuje obszar całej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalonych przez inne organy niż ministra właściwego do spraw transportu, a co za tym idzie przepisami objęte są wszystkie ogrodzenia sytuowane na obszarze gminy, bez względu na ich charakter.

W świetle powyższego Rada Miasta nie uwzględnia przedmiotowej petycji.

Mając na względzie powyższe okoliczności konieczne i zasadne jest podjęcie niniejszej uchwały.

WNIOSKODAWCA:

Komisja ds. Skarg, Wniosków i Petycji
Rady Miasta Gdańska
- za Komisję
Przewodniczący
Cezary Śpiewak-Dowbór

OPINIA PRAWNA:

Radca Prawny
Grzegorz Jakubowski