

Warszawa, 5 października 2021 r.

**Stanowisko  
do ustawy z dnia 17 września 2021  
o zmianie ustawy - Prawo budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

*Szanowny Panie Marszałku,*

w związku z uchwaloną 17 września br. przez Sejm ustawą o zmianie ustawy - Prawo budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Unia Metropolii Polskich im. Pawła Adamowicza,  
Związek Miast Polskich,  
Związek Powiatów Polskich oraz  
Związek Gmin Wiejskich RP

przedkładamy na Pana ręce wątpliwości dotyczące procedowanego projektu ustawy, które naszym zdaniem stanowią zagrożenie dla ładu przestrzennego i porządku prawnego.

Wspólnie apelujemy do Senatorów RP o:

**I. zmianę procedowanej ustawy w zakresie odstąpienia od art. 1 pkt 3 lit. b i przywrócenie dla małych domów jednorodzinnych ogólnej, obowiązującej dla wszystkich obiektów budowlanych, procedury badania projektów architektoniczno-budowlanych, w tym pod kątem zgodności z planami miejscowymi (decyzjami o warunkach zabudowy).**

Proponowane we wprowadzonym przepisie zniesienie stosowania art. 30 ust. 4b zdanie drugie, ust. 5 zdanie drugie i trzecie, ust. 5aa, 5c, 5d i 6 wyłączy możliwość weryfikacji czy zgłaszana inwestycja w ogóle spełnia warunki do stosowania uproszczonej procedury oraz czy samo zgłoszenie spełnia warunki wynikające z Prawa budowlanego i innych przepisów. Niestosowanie 30 ust. 7 wyeliminuje możliwość weryfikacji uciążliwości inwestycji poprzez nałożenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w sytuacji, kiedy inwestycja może spowodować: 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia; 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków; 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych; 4) wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich. konsekwencją niestosowania powyższych przepisów będzie możliwość budowania małych domów jednorodzinnych na terenach zarezerwowanych w planach miejscowych np. na drogi publiczne, tereny rekreacyjne czy usługi ogólnomiejskie (za które gmina nierzadko wypłaciła już właścicielom odszkodowania), czy też na terenach zalewowych.

**II. wydłużenie terminu wydania decyzji o warunkach zabudowy do 65 dni poprzez zastąpienie w projektowanym art. 64 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwrotu „termin ten wynosi 30 dni” zwrotem: „termin ten wynosi 65 dni”.**

Projekt przewiduje wprowadzenie szczególnego, krótszego terminu wydania decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane – 30 dni, termin wydania pozostałych decyzji o warunkach zabudowy wynosiłby 90 dni. Termin 30 dni jest za krótki, ponieważ nie uwzględnia faktu, że postępowaniu w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane konieczne będzie sporządzenie analizy urbanistyczno-architektonicznej (tak jak w pozostałych postępowaniach

w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, w których termin wydania decyzji miałby wynosić 90 dni).

Bezpodstawne jest twierdzenie, że postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane jest sprawą „prostszą i powtarzalną” jak wskazano w uzasadnieniu projektu (por. str. 5 uzasadnienia), skoro również w tego rodzaju sprawach konieczna jest ocena przesłanek wydania decyzji o warunkach zabudowy określonych w art. 61 u.p.z.p. Z powyższego wynika propozycja wprowadzenia krótszego, ale rozsądniejszego terminu – 65 dni na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane.

**III. wprowadzenie przepisu przejściowego regulującego kwestię terminów wydania decyzji o warunkach zabudowy w sprawach wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez wprowadzenie następującej regulacji np.: w formie art. 3 ustawy, wówczas przepis końcowy dotyczący *vacatio legis* powinien być zamieszczony w odrębnej jednostce redakcyjnej tj. stałby się art. 4 ustawy):**

*„W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy terminy, o których mowa w art. 64 ust. 1a ustawy zmienianej w art. 2 liczy się od dnia wejścia w życie ustawy”*

**IV. wprowadzenie uproszczonego trybu zawiadamiania stron postępowania w oparciu o dane ujawnione w katastrze nieruchomości poprzez dodanie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po art. 60 – art. 60a o następującej treści:**

*„Art. 60a*

*1. Stronami postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości objętych wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy oraz nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących.*

*2. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania o którym mowa w ust. 1, pisma kierowane do stron postępowania oraz postanowienia i decyzję kończącą postępowanie wysyła się właścicielom lub użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy na adres wskazany w katastrze nieruchomości.*

*Doręczenie zawiadomienia na adres wskazany w katastrze nieruchomości jest skuteczne. Pozostałe strony zawiadamia się przez obwieszczenie.*

*3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990, Dz. U. z 2021 r., poz. 11, 234 i 815) oraz w sytuacji, gdy strony postępowania nie żyją, a ich spadkobiercy nie wykazali prawa do spadku, dokumenty, o których mowa w ust. 1 pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.*

Podstawowy czynnik wpływający na wydłużenie postępowań o ustalenie warunków zabudowy stanowią trudności w ustaleniu lub w ogóle brak możliwości ustalenia adresów stron postępowania ze względu na nieaktualne dane lub brak danych w ewidencji gruntów oraz w księgach wieczystych, co stanowi również częstą przyczynę uruchamiania nadzwyczajnych postępowań weryfikujących już wydane ostateczne decyzje z uwagi na podnoszony zarzut braku udziału w postępowaniu w charakterze strony właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości będących przedmiotem postępowania lub z nimi sąsiadujących. Proponowane zmiany mają na celu skrócenie czasu trwania postępowania poprzez ograniczenie ciężącego na organie administracji obowiązku poszukiwania osób nieznanymi z miejsca pobytu lub następców prawnych osób zmarłych – a tym samym regulowania (w zastępstwie właścicieli) stanów prawnych nieruchomości. Z jednej strony nie stanowi to przedmiotu postępowania o ustalenie warunków zabudowy, z drugiej zaś niepodjęcie działań zmierzających do

uregulowania stanu prawnego nieruchomości naraża organ administracji na naruszenie przepisu art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego. Z tego względu zasadne jest wprowadzenie uproszczonego trybu zawiadamiania stron postępowania w oparciu o dane ujawnione w katastrze nieruchomości (do czasu jego wprowadzenia – ewidencji gruntów).

Zasadne jest również zwolnienie organu administracji właściwego w sprawach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego z aktualnego obowiązku prowadzenia postępowania wyjaśniającego dotyczącego stanów prawnych gruntów, na których planowana jest inwestycja, a szczególnie gruntów sąsiednich, w tym w zakresie adresów zamieszkania, bądź korespondencyjnych w przypadku ich nieujawnienia przez samych zainteresowanych w ewidencji gruntów. W sytuacji, gdy organ administracji w ramach prowadzonego postępowania mającego na celu ustalenie warunków zabudowy jest zmuszony do ustalania aktualnego stanu prawnego nieruchomości, której właściciele lub użytkownicy wieczysti winni być stronami postępowania, to organ administracji w praktyce dba o własność lub użytkowanie wieczyste daleko bardziej niż jej właściciel bądź użytkownik wieczysty, a koszty zaniedbań właścicieli i użytkowników wieczystych w tym zakresie (nieujawnienia w rejestrach publicznych stosownych danych) ponoszą przede wszystkim inwestorzy, którzy nie mogą otrzymać rozstrzygnięcia w sprawie właśnie ze względu na obciążającą organ, czasochłonną i niezwykle kosztowną konieczność poszukiwania pozostałych stron postępowania niezainteresowanych ochroną swoich praw.

Wprowadzenie takiego rozwiązania jest konieczne ze względu na projektowane wprowadzenie terminów wydania decyzji o warunkach zabudowy (dodanie w art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ust. 1a) oraz kar pieniężnych za zwłokę w wydaniu decyzji o warunkach zabudowy w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki analogicznie jak w przypadku decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, przy czym w postępowaniu w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego stosuje się art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (projektowana zmiana art. 64 ust. 1 u.p.z.p. polegająca na odesłaniu do art. 51 ust. 2 u.p.z.p.)

Rozwiązanie w kształcie zbliżonym do proponowanego jest znane innym regulacjom z zakresu m.in. planowania i realizacji inwestycji, zawartych np. w ustawie z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (art. 7 ust. 1), ustawie z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (art. 7 ust. 1), ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (art. 11d ust. 5–8 i art. 11f ust. 3–6.) Proponowane rozwiązanie przyczyni się do znacznego przyspieszenia postępowań administracyjnych, jednocześnie nie stanowi naruszenia prawa strony do czynnego udziału w postępowaniu, bowiem w przypadku braku adresu w katastrze strona będzie mogła uzyskać informację o toczącym się postępowaniu w drodze obwieszczenia lub w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Dodatkowo trzeba podkreślić, że Zarząd Związku Miast Polskich zaopiniował ustawę negatywnie (opinia jest przedłożona odrębnie), a przyłączenie się do niniejszego stanowiska uważa za wymóg minimum, jeśli Senat nie zdecydowałby się na odrzucenie ustawy w całości.

**Krzysztof Żuk**  
Członek Zarządu  
Unii Metropolii Polskich

**Zygmunt Frankiewicz**  
Prezes  
Związku Miast Polskich

**Andrzej Płonka**  
Prezes  
Związku Powiatów Polskich

**Krzysztof Iwaniuk**  
Przewodniczący  
Zarządu ZGW RP