



ZWIĄZEK POWIATÓW POLSKICH

ASSOCIATION OF POLISH COUNTIES
(member of Council of European Municipalities and Regions)

Pałac Kultury i Nauki, XXVII piętro, 00-901 Warszawa 134,
Plac Defilad 1, skr. pocztowa 7, tel. (22) 656 63 34, fax. (22) 656 63 33

Adres do korespondencji: 33-300 Nowy Sącz 1, skr. pocztowa 119, tel. (18) 477 86 00,
fax. (18) 477 86 11, e-mail: biuro@powiatypolskie.pl, www.zpp.pl

PREZES ZARZĄDU

Ludwik Węgrzyn
POWIAT BOCHENSKI

WICEPREZESI ZARZĄDU

Robert Godek
POWIAT STRZYŻOWSKI

Janina Kwiecień
POWIAT KARTUSKI

Ewa Masny-Askanas
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m.st. WARSZAWA

Krzysztof Nosal
POWIAT KALISKI

Andrzej Płonka
POWIAT BIELSKI /woj. ŚLĄSKIE/

Zenon Rodzik
POWIAT OPOLSKI /woj. LUBELSKIE/

Sławomir Snarski
POWIAT BIELSKI /woj. PODLASKIE/

Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

Marek Tramś
POWIAT POLKOWICKI

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Sebastian Burdzy
POWIAT ŚREDZKI

Zbigniew Deptuła
POWIAT MAKOWSKI

Edmund Kaczmarek
POWIAT JĘDRZEJOWSKI

Franciszek Koszowski
POWIAT ŚWIECKI

Edmund Kotecki
POWIAT BRZEZIŃSKI

Józef Kozina
POWIAT GŁUBCZYCKI

Adam Krzysztos
POWIAT ŁANCUCKI

Tadeusz Kwiatkowski
POWIAT DĄBROWSKI

Krzysztof Lis
POWIAT SZCZECINECKI

Andrzej Nowicki
POWIAT PISKI

Marek Pławiak
POWIAT NOWOSĄDECKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCA
Józef Swaczyna

POWIAT STRZELECKI

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO

Andrzej Szymanek
POWIAT WIERUSZOWSKI

CZŁONKOWIE

Marek Chciałowski
POWIAT GARWOLIŃSKI

Andrzej Ciołek
POWIAT GOŁDAPSKI

Janusz Guzdek
POWIAT DZIERŻONIOWSKI

Józef Jodłowski
POWIAT RZESZOWSKI

Krzysztof Maćkiewicz
POWIAT WĄBRZESKI

Szczepan Ołdakowski
POWIAT SUWAŃSKI

Andrzej Opala
POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI

DYREKTOR BIURA

Rudolf Borusiewicz

Or.A.0531/7/16

Warszawa, 8 stycznia 2016 roku

Szanowny Pan

Tomasz Żuchowski

Podsekretarz Stanu

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z dnia 11 grudnia 2015 r. znak: NK: 335946/15 dotyczące wskazania barier procesu inwestycyjno-budowlanego, Związek Powiatów Polskich przedkłada uwagi i sugestie zgłoszone przez pracowników samorządowych dotyczące procesu budowlanego a także kwestii z nim powiązanych. Podkreślamy, że odzew ze strony poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego był bardzo duży.

Na wstępie niniejszego pisma jednoznacznie podkreślenia wymaga fakt, że obowiązująca ustawa Prawo budowlane z uwagi na liczne nowelizacje stała się nieczytelna i przysparza wielu trudności interpretacyjnych. Dla procesu inwestycyjno-budowlanego zdecydowanie bardziej korzystna jest forma kompleksowego uregulowania na nowo tej problematyki a nie kolejna zmiana obowiązujących przepisów. Taki charakter miał mieć Kodeks urbanistyczno-budowlany, którego projekt jest już na zaawansowanym etapie prac. Projekt ten uwzględnia znaczną część uwag zawartych w niniejszym piśmie. Zdecydowaliśmy się jednak uwagi te przedstawić nie znając planów Ministerstwa co do istniejącego projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego.

Podkreślamy, że wiele rozwiązań wymaga bezpośredniej, pogłębionej dyskusji w gronie praktyków – optymalnie w ramach spotkań konsultacyjnych. Związek Powiatów Polskich deklaruje wolę uczestnictwa w takich spotkaniach.

Informujemy, że poniższe zestawienie uwag zostało uszeregowane według struktury poszczególnych aktów prawnych. Kolejność uwag jest zatem uwarunkowana kolejnością jednostek redakcyjnych w poszczególnych ustawach, a nie ich ważnością.

Uwagi do ustawy - Prawo budowlane

- 1) Pojęcie obszaru oddziaływania według nowych przepisów Prawa Budowlanego budzi wątpliwości. Brak jednoznacznego stanowiska co do sposobu wyznaczania zasięgu wpływów projektowanej inwestycji budowlanej – czy chodzi o przepisy p.poż., czy o analizę zacienienia (linijkę słońca). Obowiązek wyznaczenia obszaru oddziaływania należy zgodnie z nowelizacją do projektanta, jednak to organ wydający pozwolenie na budowę musi przeanalizować to zagadnienie. Obiekt budowlany oddziałuje zawsze, a tylko dla części tych oddziaływań daje się wyznaczyć precyzyjne granice geometryczne. Nawet więc wyznaczenie takich granic nie daje gwarancji, że obiekt nie wpłynie na otoczenie w stopniu uzasadniającym pominięcie sąsiadów jako stron postępowania;
- 2) Brak w ustawie Prawo budowlane i w jej aktach wykonawczych definicji wielu pojęć stosowanych w praktyce: ganku, frontu działki oraz elewacji frontowej, wiat, altan, garaży oraz budynku trwale połączonego z gruntem, oranżerii, obiektu wolnostojący, instalacji doziemnej/przyłącze lub wskazań według jakich zasad należy kształtować zabudowę;
- 3) Brak precyzyjnego rozróżnienia pojęć: remont, przebudowa i bieżąca konserwacja. Pojęcie bieżącej konserwacji nie jest ustawowo zdefiniowane. Dwa pierwsze co prawda są zdefiniowane w Prawie budowlanym (odpowiednio art. 3 pkt 8 oraz pkt 7a), przy czym „remont” odwołuje się do pojęcia „bieżącej konserwacji”, a w definicji „przebudowy” użyto określeń „zmiana parametrów użytkowych i technicznych” które nie jest dostatecznie jasne;
- 4) Ustawa prawo budowlane oraz jej akty wykonawcze nie zawierają definicji działki budowlanej. Pojęcie "działki budowlanej" zostało natomiast zdefiniowane w dwóch ustawach: w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) oraz w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.). W świetle u.p.z.p., działką budowlaną jest "nieruchomość gruntowa lub działka gruntu" o określonych cechach (art. 2 pkt 12). Zaś w świetle u.g.n. działkę budowlaną stanowi "zabudowana działka gruntu", przy czym "działką" jest "niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej" (art. 4 pkt 3 i 3a). Brak jednej wspólnej definicji stwarza problemy przy sprawdzenia zgodności projektu budowlanego z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i przepisami szczegółowymi (głównie z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), szczególnie w przypadku, gdy projekt zagospodarowania terenu obejmuje dwie działki z których jedna jest własnością inwestora, a do drugiej inwestor posiada stosunek zobowiązaniowy (np. umowę dzierżawy). Nie jest w takim przypadku jasne, czy oceniając zgodność z warunkami technicznymi należy całość terenu inwestycji uznawać za jedną działkę budowlaną, czy też należy uznać, że są tu dwie działki budowlane i zgodność lokalizacji obiektu należy uwzględniać również względem granicy tych dwóch działek;
- 5) Ustawa Prawo budowlane posługuje się pojęciem miejsc postojowych (art. 29 ust. 1 pkt. 11) oraz parkingów (art. 55) przy czym żadne z tych pojęć nie jest w tej ustawie definiowane. Z kolei rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w ogóle nie posługuje się pojęciem

parkingów, mowa jest w nim jedynie o miejscach postojowych dla samochodów osobowych. Taka niejednoznaczność powoduje, że nie można stwierdzić czy parkingiem może być jedno miejsce postojowe przeznaczone dla pojazdów samochodowych;

- 6) Sprezycyzowanie definicji zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej - w tej chwili powstają nadinterpretacje pojęcia i budowane są bliźniaki i szeregowki z dwulokalowymi segmentami. Art. 3 pkt 2a ustawy definiuje budynek mieszkalny jednorodzinny. Zgodnie z nim, przez taki budynek należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Przepisy prawa nie zawierają odrębnych definicji pojęć zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, bliźniaczej, czy szeregowej. Brak legalnej definicji powoduje rozbieżności w interpretacji oraz niejednolite orzekanie w stosunku do zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających na terenie nieruchomości konkretny rodzaj zabudowy;
- 7) Zmiana definicji „istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego” umożliwiającą szersze wprowadzanie zmian bez obowiązku zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, dla rozwiązań które nie mają wpływu na nieruchomości sąsiednie;
- 8) Wprowadzenie uregulowań prawnych umożliwiających rozszerzenie zastosowania procedury określonej w art. 9 Prawa budowlanego, także w postępowaniach prowadzonych przez organy nadzoru budowlanego na podstawie art. 50 i 51 Prawa budowlanego;
- 9) Zgodnie z art. 28 Prawa budowlanego (po ostatniej zmianie) roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast z §4 ust. 2 rozporządzenia w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz zgłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia wynika, że dziennik budowy organ może wydać w terminie 3 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna. Zacytowane przepisy wymagają uzgodnienia;
- 10) Doprecyzowanie danych o inwestycji (w tym inwestora) w trybie tzw. „zgłoszenia z projektem” zamieszczanych na BIP w nawiązaniu do przepisów ustawy o ochronie danych osobowych.
- 11) Brak w ustawie regulacji dotyczących zwiększania powierzchni, pogłębiania, odmulania, regulacji brzegów naturalnych oczek wodnych, w tym działań ukierunkowanych na przebudowę istniejących oczek wodnych na stawy rybne lub rekreacyjne. Nie jest jasne, czy wymienione roboty budowlane pozostają poza zakresem ustawy – Prawo budowlane, czy też podlegają pozwoleniu na budowę, czy też zgłoszeniu zamiaru wykonywania robót budowlanych.
- 12) Doprecyzowanie przepisu art. 29 ust. 1 pkt 2c Prawa budowlanego poprzez wskazanie przepisów lub dokumentów, w oparciu o jakie ma być rozstrzygane, że dana niezabudowana działka na której zaplanowana jest budowa wiaty o powierzchni zabudowy do 50 m² jest przeznaczona pod budownictwo mieszkaniowe, w przypadku gdy nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 13) Zgodnie z Prawem budowlanym art. 29 ust. 1 pkt 11 i art. 30 ust. 2 na budowę zjazdu wymagane jest zgłoszenie, w którym należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót oraz załączyć w zależności od potrzeb szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami, natomiast według ustawy o drogach publicznych art. 29 ust. 3 pkt 2 budowa zjazdu wymaga uzgodnienia projektu budowlanego z zarządcą drogi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę – niespójność przepisów;
- 14) W przypadku dokonania przez inwestora zgłoszenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (art. 29 ust. 1 pkt 1a) i przyjęcia takiego zgłoszenia przez właściwy organ, inwestor nie ma możliwości w przypadku kiedy postanowi dokonać zmiany zamierzenia inwestycyjnego (np. usytuowania budynku na działce) dokonania tej zmiany, jak to jest możliwe w przypadku posiadania pozwolenia na budowę w trybie zatwierdzenia projektu zamiennego. Należy rozważyć, czy był to zamierzony stan prawny;
- 15) Zdublowana procedura oceny oddziaływania na środowisko (ponowna ocena wynikająca z art. 29 ust. 3 Prawa budowlanego);
- 16) W art. 29 ust. 2 pkt. 6 mówi, że instalowanie tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym nie wymaga pozwolenia na budowę. Na podstawie art. 30 ust. 1 pkt. 6 roboty te wymagają zgłoszenia właściwemu organowi. W praktyce użyte pojęcie „instalowanie” budzi wątpliwości inwestorów oraz organów administracji architektoniczno-budowlanej z zakresie kwalifikacji danego zamierzenia;
- 17) Wskazanie wprost który organ (Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego bądź Starosta) ma przeprowadzać postępowanie egzekucyjne dotyczące tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust. 1, ale nie później niż przed upływem 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu (określonych w art. 29 ust. 1 pkt 12 ustawy Prawo budowlane), w przypadku nie dokonania rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu;
- 18) Konieczność dookreślenia jak należy prowadzić postępowanie administracyjne i jakie podjąć działania prawne w przypadku zgłoszeń obiektów budowlanych określonych w art. 29 ustawy Prawo budowlane, w przypadku gdy na teren na którym planowana jest budowa brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub brak jest wydanej decyzji o warunkach zabudowy. Problem dotyczy głównie budynków rekreacji indywidualnej i budynków gospodarczych;
- 19) W przypadku procedury rozpatrywania zgłoszenia należy jednoznacznie rozstrzygnąć możliwość wcześniejszego oświadczenia organu, że sprzeciwu nie zamierza wnieść. Umożliwiłoby to wcześniejsze rozpoczęcie inwestycji – przed upływem 30 dniowego terminu przewidzianego dla administracji architektoniczno-budowlanej. W konsekwencji konieczna byłaby zmiana obecnego brzmienia art. 30 ust. 5e zgodnie z którym „ Organ dokonuje ostemplowania niezwłocznie po upływie terminu na wniesienia sprzeciwu”;

- 20) Art. 34. ust. 3. pkt. 1 ustawy Prawo budowlane nie zawiera żadnych wskazań mówiących w jaki sposób projektant może pozyskać informacje o „projektowanej zabudowie terenów sąsiednich”;
- 21) Zgodnie z art. 35 ust. 6 pkt 1 jeśli właściwy organ nie wyda decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie 65 dni organ wyższego stopnia wymierza karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do tego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony, albo z przyczyn niezależnych od organu. Jak postępować gdy wnioskodawca w toku sprawy sam zmienia treść wniosku o pozwolenie na budowę oraz załączniki co wymusza na organie rozpatrzenie nowych okoliczności sprawy? – nie ma podstawy prawnej nakazującej wnioskodawcy wycofanie pierwotnego wniosku i założenie nowej sprawy ani możliwości umorzenia postępowania przez organ. Ponowne rozpatrzenie sprawy powoduje opóźnienie w zakończeniu sprawy administracyjnej z winy strony, nie organu. W RWD-2 czy RWDZ sprawa taka oznaczona zostaje jako zakończona z przekroczeniem terminu, wobec czego organ nadrzędny wszczyna postępowanie w sprawie wymierzenia kary za nieterminowe wydanie decyzji, nie uznając korekty liczenia terminu z ujęciem winy strony;
- 22) Brak na chwilę obecną przejrzystości w odniesieniu do formy i zakresu projektu budowlanego zamiennego w sytuacji planowanego przez inwestora istotnego odstąpienia od warunków decyzji o pozwoleniu na budowę. Art. 36a ustawy Prawo budowlane precyzuje jedynie, iż istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Nie jest jednak określone, co musi zawierać dokumentacja potrzebna do zmiany decyzji, a interpretacje w tej sprawie są skrajnie różne;
- 23) W art. 37 należy wprowadzić zapis dotyczący „wygaśnięcia dokonanego zgłoszenia”. Kwestia ta nie została w ustawie w ogóle uregulowana i wobec tego nie wiadomo, co ma zrobić inwestor i organ w sytuacji, gdy np. dojdzie do przerwy w budowie trwającej więcej niż 3 lata;
- 24) Spełniając wymóg art. 39 ust. 3 ustawy Prawo budowlane, organ architektoniczno-budowlany wydaje decyzję na budowę lub na rozbiórkę obiektu budowlanego objętego ochroną zabytków w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Okres orzekania jest często znacznie wydłużony, gdyż większość spraw jest załatwiana w trybie art. 39 ust. 4 Prawa budowlanego, tzn. niezajęcie stanowiska w terminie 30 dni od dnia doręczenia uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych. Zasadna byłaby weryfikacja konieczności uzgadniania wszystkich zamierzeń inwestycyjnych, również tych o bardzo małym zakresie, jak i rewizja obszarów objętych strefą konserwatorską;
- 25) Uproszczenie formy i zakresu projektu budowlanego. Od 2003 r. organy administracji architektoniczno-budowlanej nie mają kompetencji do sprawdzania rozwiązań technicznych zawartych w projekcie budowlanym. Skoro zatem organ I instancji nie ma kompetencji w tym zakresie to należałoby się zastanowić nad zmianą przepisów dotyczących zawartości projektu budowlanego, który podlega zatwierdzeniu u przez organ I instancji. Projekt budowlany podlegający zatwierdzeniu powinien składać się wyłącznie z projektu zagospodarowania terenu - części rysunkowej i opisowej - oraz niezbędnych szkiców i rysunków,

umożliwiających sprawdzenie zgodności z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,(np. elewacje, przekrój, rzut połączeń - sporządzone przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane) oraz stosowne opinie, uzgodnienia i decyzję. W taki zakresie organ administracji architektoniczno- budowlanej powinien badać kompletność projektu budowlanego. Decyzja administracyjna powinna rozstrzygać wyłącznie kwestie udzielenia takiego pozwolenia na budowę, gdzie integralnym załącznikiem graficznym byłby projekt zagospodarowania terenu sporządzony przez uprawnionego projektanta, wraz z wymaganymi i opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami - natomiast projekt architektoniczno-budowlany powinien być wymagany na etapie realizacji inwestycji, jako projekt wykonawczy. Organ administracji architektoniczno-budowlanej w dalszym ciągu zobowiązany byłby do sprawdzenia zgodności inwestycji pod względem wymagań określonych w art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego, co nadal zapewniłoby kontrole państwa nad tym etapem procesu inwestycyjnego. Zmniejszenie ilości dokumentów przedkładanych do pozwolenia na budowę oraz zmniejszenie zawartości projektu budowlanego rozwiązałyby kwestię przechowywania i archiwizacji dokumentów. Należy podkreślić, że w chwili obecnej archiwizowanie tak dużej ilości dokumentów i obszernych projektów budowlanych stwarza problemy organom administracji architektoniczno- budowlanej na etapie archiwizacji a także na etapie prowadzonych postępowań, gdzie w chwili obecnej Inwestor przedkłada do wniosku pozwolenia na budowę 4 egzemplarze obszernego projektu budowlanego. Podkreślić należy, że pozwolenia na budowę posiadają kategorię archiwalną BE10. Zgodnie z art. 38 ust. 2 ustawy Prawo budowlane właściwy organ zobowiązany jest do przechowywania zatwierdzonych projektów budowlanych, projektów budowlanych załączonych do zgłoszenia, w stosunku do którego organ nie wniósł sprzeciwu , a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem , co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego;

- 26) Wątpliwości budzi artykuł 47 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, który mówi, że w razie niezgodnienia warunków, o których mowa w ust. 1, właściwy organ – na wniosek inwestora – w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, rozstrzyga, w drodze decyzji, o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. Zdaniem tegoż organu nie możliwym jest wydanie w tak krótkim czasie decyzji z uwagi na konieczność zebrania materiałów dowodowych i przeprowadzenia procedury administracyjnej w tym czasie (rozprawy). Ponadto wątpliwości budzi fakt, czy jest możliwe wydanie decyzji o niezbędności wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości w przypadku wykonywania robót nie wymagających pozwolenia na budowę czy też dokonania zgłoszenia;
- 27) Brak jest obowiązku dostarczenia przez projektantów uprawnień budowlanych, które z kolei organ administracji architektoniczno-budowlanej ma obowiązek weryfikować;
- 28) Zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę instalacji wewnątrz budynku, a pominięcie części tych instalacji znajdujących się na zewnątrz budynku do miejsca połączenia ich z przyłączami;
- 29) Brak w ustawie Prawo budowlane odniesienia do zgłoszeń rozbiórki, tzn. nałożenia obowiązku dołączenia oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

- 30) Budowa elektrowni wiatrowych oraz związane z ich realizacją procedury inwestycyjno-budowlane. W przypadku lokalizowania tego typu inwestycji na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sprawa wydawałaby się prostsza, gdyż miejscowy plan (który musi być zgodny z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) jest podstawowym dokumentem, na podstawie którego gmina powinna kształtować swój porządek przestrzenny i można zawrzeć w nim szczegółowe zasady lokalizowania elektrowni wiatrowych na danym terenie (np. minimalna odległość od terenów mieszkalnych, maksymalna wysokość obiektu czy odległość między poszczególnymi turbinami). Z powodu dużych kosztów opracowania planów miejscowych a także długiego czasu ich sporządzania, w wielu gminach określenie sposobu zagospodarowania i przeznaczenia terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Decyzja taka nie musi być zgodna z zapisami zawartymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, co oznacza, że lokalizacja turbin wiatrowych możliwa jest także poza obszarami określonymi w SUIKZP jako tereny z możliwością lokalizowania elektrowni wiatrowych (o ile zostały one wskazane). W Polsce odległość elektrowni wiatrowej od zabudowań warunkowana jest przede wszystkim dopuszczalnym poziomem hałasu emitowanym przez te elektrownie, niestety brak jest przepisów dotyczących minimalnej odległości turbin od zabudowy mieszkalnej. Brak precyzyjnych regulacji technicznych sprawia, iż organy administracji nie mogą odmówić realizacji prawa do zabudowy;
- 31) Zniesienie obowiązku uzyskania przez starostę upoważnienia ministra do wyrażenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w odniesieniu do określonych typów odstępstw. Umożliwienie staroście udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów jedynie w oparciu o opinie rzeczoznawców ds. higieniczno-sanitarnych oraz zabezpieczeń p-poż.;
- 32) W przypadku inwestycji liniowych istnieje konieczność występowania do dwóch organów i uzyskania dwóch pozwoleń na budowę, gdy infrastruktura przechodzi przez tereny należące do własności różnych organów (np. tereny kolejowe lub drogi). Pozwolenie powinno być wydawane przez jeden organ, np. wyższego rzędu dla całej inwestycji (art. 82 ust 2 i 3 Pb);
- 33) W decyzji dotyczącej warunków zabudowy wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, natomiast w projekcie budowlanym wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku. Wskazane przepisy należy uzgodnić;
- 34) Praktyki deweloperów polegające na przekształcaniu budynków zaprojektowanych przez architektów jako jednorodzinne - na wielorodzinne. Proces odbywa się często bez przeprowadzenia formalnej zmiany sposobu użytkowania i bez dokonania przebudów, które wprowadzałyby do budynków jednorodzinnych standard bezpieczeństwa ustalony dla budynków wielorodzinnych.

Akty wykonawcze do ustawy Prawo budowlane

- 35) Nowy wzór oświadczenia o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane określa, że w rubryce dotyczącej działek ewidencyjnych należy podać numer działki ewidencyjnej. Wątpliwości budzi fakt czy dla inwestycji np. liniowych

obejmujących czasami kilkadziesiąt działek, należy wypełnić dla każdej działki osobne oświadczenie, czy też można złożyć oświadczenie na jednym druku - (brak miejsca w rubryce);

- 36) We wniosku o wydanie pozwolenia na budowę, zaznaczając rubrykę dotyczącą zmiany pozwolenia na budowę, brak jest możliwości wpisania numeru zmienianej decyzji;
- 37) Wzory wniosków o pozwolenie na budowę oraz zgłoszenia budowy lub przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego obowiązujące od 20 sierpnia 2015 r. są nieczytelne dla interesantów, projektantów, niejednokrotnie również dla pracowników organów i są nadmiernie rozbudowane, a wyegzekwowanie właściwego wypełnienia wniosku znacznie przedłuża całą procedurę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zwiększa koszty postępowania – wysyłanie wezwań, rozmowy telefoniczne. Zmiana wniosku o pozwolenie na budowę z jednostronicowego na sześciostronicowy oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z jednostronicowego na trzystronicowy znacznie zwiększyła ilość dokumentów do archiwizowania;
- 38) We wniosku o pozwolenie na rozbiórkę w punkcie G1 i G2 błędnie została podana podstawa prawna art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane;
- 39) W oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane brak jest rubryki, gdzie należy wskazać to, z czego wynika prawo do dysponowania nieruchomością;
- 40) W oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane brak jest rubryki dotyczącej reprezentowania osoby prawnej;
- 41) W oświadczeniu o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane brak jest możliwości wpisania większej ilości działek (na każdą z działek należy wypełnić osobne oświadczenie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane);
- 42) We wniosku zgłoszenia budowy obiektu tymczasowego brak jest rubryki dotyczącej przewidywanej daty rozbiórki obiektu;
- 43) Brak wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę dla wykonania robót budowlanych. Obowiązujący wzór decyzji o pozwoleniu na budowę z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 lipca 2015 r. w sprawie wzorów: wniosków o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego) przewiduje wydanie pozwolenia na budowę lub rozbiórkę z pominięciem robót budowlanych. Tymczasem art. 29 ust. 4 ustawy Prawo budowlane wymaga wydania pozwolenia na budowę dla robót budowlanych wykonywanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków;
- 44) Żaden z przepisów obowiązujących nie wskazuje czy w przypadku rozbudowy budynku w odległościach innych niż określono w §12 ust.1 i 2 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, okoliczność posiadania ekspertyzy technicznej uzgodnionej z właściwym komendantem wojewódzkim Państwowej Straży Pożarnej lub państwowym inspektorem sanitarnym, odpowiednio do przedmiotu ekspertyzy zwalnia z obowiązku uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów o którym mowa w art.9 ust.1 –ustawy Prawo budowlane. Wątpliwości budzi, czy organ ma prawo żądać w każdym przypadku obiektów istniejących a podlegających zmianie

sposobu użytkowania czy przebudowie ekspertyz o których mowa w przepisie i jaki organ winien je uzgodnić. Często organy te (Państwowa Straż Pożarna, państwowy wojewódzki inspektor sanitarny) uznają, że nie posiadają kompetencji do uzgadniania ekspertyz;

- 45) Pojęcie kondygnacji nadziemnej i podziemnej definiuje § 3 pkt 17 i 18 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie zgodnie z którym kondygnacją podziemną jest "kondygnacja zagłębiona ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu" (a także każda usytuowana pod nią kondygnacja), zaś kondygnacją nadziemną każda kondygnacja niebędąca kondygnacją podziemną. Tym samym uznanie danej kondygnacji za podziemną wymaga jej zagłębienia poniżej poziomu terenu ze wszystkich stron, przy czym chodzi o poziom "przylegającego" terenu. Możliwe są dwie interpretacje tego przepisu. Po pierwsze, że do uznania danej kondygnacji za podziemną należy wziąć pod uwagę grunt tuż przy ścianie obiektu (wówczas wykonanie wjazdu czy zjazdu poniżej poziomu terenu uniemożliwiłoby uznanie kondygnacji za podziemną). Po drugie, „zagłębienie” budynku odnosiłoby się do istniejącego terenu wokół budynku a wykonanie wjazdów do garaży (nawet z każdej strony) nie dyskwalifikowałoby uznanie kondygnacji jako podziemnej. Rozstrzygnięcie zagadnienia jest istotne ze względu na fakt, że deweloperzy projektując budynki wielorodzinne lokalizują garaże lub miejsca postojowe w najniższej kondygnacji, która ze względu na ograniczenia wynikające z planów miejscowych i warunków zabudowy (liczba kondygnacji nadziemnych) musi spełniać definicje kondygnacji podziemnej;
- 46) Prawo budowlane i wydane na jego podstawie rozporządzenia wykonawcze nie zawierają przepisów zabraniających wznoszenia wysokich obiektów w zbliżeniu do sąsiedniej niezabudowanej nieruchomości na minimalną odległość - 3m (ściana bez otworów okiennych lub drzwiowych) lub 4m (ściana z otworami okiennymi lub drzwiowymi). Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w swoich przepisach (§ 13, 60, 271 i 273) oraz przepisy odrębne odnoszą się w jedynie do sytuacji, w których sąsiednia działka byłaby już zabudowana, albo powołują się na bezpieczeństwo pożarowe. W związku z powyższym uznać trzeba, że wznoszenie wysokich budynków w znacznym zbliżeniu do niezabudowanych działek sąsiednich jest dopuszczone przez prawo, pomimo iż postawienie wysokich obiektów blisko granicy działki często wyklucza możliwość zabudowy działki sąsiedniej powodując tym samym drastyczny spadek jej wartości;
- 47) Brak w ustawie Prawo budowlane lub w rozporządzeniach wykonawczych jednoznacznej definicji określającej rodzaje dachów w budynkach, co powoduje niemożność jednoznacznego ich zakwalifikowania (dot. głównie zabudowy jednorodzinnej) – różnorodność projektów powoduje trudności w zakwalifikowaniu budynku jako np. budynek z dachem dwuspadowym, podczas gdy z konstrukcji dachu wynika, iż przyjęto rozwiązania jak dla dachu typowo wielospadowego;
- 48) Brak w ustawie Prawo budowlane lub w rozporządzeniach wykonawczych jednoznacznej definicji określającej powierzchnię zabudowy lub wskazania według jakich zasad należy obliczać powierzchnię zabudowy obiektów

- budowlanych, co powoduje dowolność stosowania obliczeń wg uznania projektantów pow. zabudowy wiaty;
- 49) Brak odniesień w aktach wykonawczych w zakresie określania sąsiedniej zabudowy, gdy wynika to wprost z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 50) Nie jest jednoznaczne czy przyjęcie szerokości ulic mniejszych niż określono w § 7 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wymaga uzyskiwania zgody na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych w trybie art. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. Brak jest także informacji czy takie ustalenie powinno być zawarte w decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej czy w decyzji właściwego zarządcy drogi;
- 51) §140 ust. 8 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wskazuje, że usytuowanie infrastruktury w ulicy powinno uwzględniać planowaną docelową realizację ulicy. Nowa infrastruktura podziemna nie powinna być usytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową. Natomiast art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych stanowi, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach lokalizowanie w pasie drogowym obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam, może nastąpić wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi, wydawanym w drodze decyzji administracyjnej. Ułatwieniem byłaby możliwość wydania pozwolenia na budowę (zgłoszenia budowy) na umieszczenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej w oparciu o decyzję zarządcy drogi wyrażającą zgodę na umieszczenie w pasie drogowym infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą ruchu drogowego po spełnieniu wszystkich warunków określonych w tej decyzji oraz na podstawie projektu uzgodnionego przez zarządcę drogi. Ponadto należy zauważyć, że zapis „nie powinna być usytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową” budzi pewne wątpliwości interpretacyjne w kwestii jezdni docelowej. Wprowadzie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają linie rozgraniczające planowanego pasa drogowego, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma możliwości ustalenia jaka będzie docelowa szerokość jezdni, ani jak w ramach linii rozgraniczających będzie zaprojektowana jezdnia.

Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych

- 52) W związku z możliwością zgłoszenia budowy nie wymagającej pozwolenia na budowę (art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane) zaistniała niespójność zapisów w instrukcji kancelaryjnej - symbol klasyfikacyjny 6740 – „pozwolenia na budowę, przebudowę ...”, jest kategoria archiwalna BE10, przy czym okres przechowywania liczony jest zgodnie z ustawą Prawo budowlane (art. 38 ust. 2 „... co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego”), natomiast symbol klasyfikacyjny 6743 – „zgłaszanie zamiaru przystąpienia do wykonywania robót ...”, jest kategoria archiwalna B5. Jakiego symbolu należy używać przy zgłoszeniu budowy nie wymagającej pozwolenia na budowę na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy („wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne...”), skoro termin przechowywania wynika z art. 38 ust. 2;

- 53) Jednolity rzeczowy wykaz akt organów powiatu i starostw powiatowych winien być rozszerzony. Obecne symbole klasyfikacyjne zawierają tylko cztery hasła klasyfikacyjne: 6740, 6741, 6742, 6743. W praktyce są również sprawy z zakresu budownictwa np. wydawanie zaświadczeń o samodzielności lokali, wydawanie zaświadczeń o powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, sprawozdawczość, itd.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) System planowania przestrzennego w Polsce od lat ulega postępującemu demontażowi. Problemy tkwią obecnie nie tylko w przejrzystości kluczowych dla ustawy rozwiązań, czy języku ustawy, ale trudności w ustaleniu elementarnej aksjologii – czy celem nadrzędnym jest wolność zabudowy nawet odbywająca się kosztem chaotycznego rozlewania się zabudowy i drastycznego wzrostu kosztów świadczenia usług publicznych, czy też ukierunkowanie procesów inwestycyjnych, nawet jeśli będzie się to wiązało z jednoznacznym przesądzeniem, że właściciele wielu działek zostaną odarci ze złudzeń, że właśnie ich działka zostanie zabudowana. Konieczne jest jednoznaczne przesądzenie tej kwestii;
- 2) Niewiele gmin sporządza strategie rozwoju czy kompleksowe lokalne polityki rozwoju. Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin – pomimo obligatoryjności ich aktualizacji – w bardzo wielu gminach nie spełniają wymagań obecnych przepisów. Pokrycie obszarów gmin miejscowymi planami zagospodarowania wynosi średnio niewiele ponad 25%, a do tego większość tych planów nie jest dostatecznie aktualna i wystarczająco szczegółowa, spójna ze studiami gminnymi - nie posiadają one prognoz i załączników, tak istotnych z punktu widzenia inwestowania w danej gminie. Taki stan rzeczy jest jedną z istotniejszych przyczyn blokowania procesów inwestycyjnych. Sfera planowania przestrzennego gospodarowania Polską przestrzenią wymaga systemowych zmian (m. in. dotyczących efektywnego powiązania planowania przestrzennego z planowaniem finansowym, gospodarczym i społecznym). Inwestorzy oczekują, że w miastach/gminach zasadniczo zwiększy się pokrycie planami miejscowymi, zwłaszcza obszarów przeznaczonych pod zabudowę, będących przedmiotem ich zainteresowania. Istnienie planu miejscowego jako podstawy do wnioskowania o pozwolenie na budowę, skraca bowiem czas ubiegania się o taką decyzję (w porównaniu z sytuacją braku planu i konieczności ubiegania się o decyzję o ustalenie warunków zabudowy) do kilku miesięcy (w zależności od tego, jak przebiegać będzie procedura administracyjna ustalenia i uprawomocnienia się takiej decyzji). Jednak planów miejscowych jest nadal mniej niż się oczekuje, a procedury ich sporządzania i uchwalania zbyt często przedłużają się ponad wszelką miarę;
- 3) Ze względu na ograniczoną powierzchnię pokrytą planami zagospodarowania przestrzennego większość procesów inwestycyjnych odbywa się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Należy do niezbędnego minimum ograniczyć liczbę przypadków, w których dopuszczalne byłoby wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W żadnym przypadku nie powinno to dotyczyć lokalizacji nowej zabudowy

w oddaleniu od zabudowy już istniejącej, budowy na terenie działek nie przylegających bezpośrednio do dróg publicznych lub urządzonych dróg wewnętrznych, czy budowy całych osiedli domów jednorodzinnych (lub wielorodzinnych);

- 4) Brak precyzyjnego dookreślenia pojęcia "działki sąsiedniej" powoduje, iż przestrzeń publiczna jest kształtowana w zależności od interpretacji przepisów i różnej wykładni SKO bądź WSA, ustawa winna precyzyjnie określać, iż każda działka objęta wnioskiem, winna mieć bezpośrednie sąsiedztwo z działką zabudowaną, dostępną z tej samej drogi publicznej;
- 5) Istniejąca w dniu składania wniosku infrastruktura techniczna, służąca obsłudze działki, winna być istniejąca w dniu złożenia wniosku, zapewnienie infrastruktury poprzez zawarcie umowy w obecnym stanie prawnym często powoduje brak możliwości wyegzekwowania jej budowy w określonym terminie;
- 6) Z punktu widzenia inwestora jedną z najistotniejszych barier występujących w procedurach administracyjnych jest nieprawidłowe oznaczenie kręgu stron postępowania przez organ. Powoduje to, iż organ administracji z różnych powodów (najczęściej z obawy przed uchyleniem decyzji przez organ II instancji) określa bardzo szeroki krąg uczestników postępowania pomimo, iż częstokroć wielu z nich nie ma żadnego interesu prawnego w przedmiotowej sprawie. Oczywistym jest, że każdy kto bierze udział w postępowaniu na prawach strony może składać różnego rodzaju wnioski przedłużające postępowanie, jak również środki zaskarżenia (odwołania, zażalenia, itp.). Jest to jedna z najczęstszych przyczyn przewlekłości postępowania. W wielu przypadkach o wiele trudniej jest uzyskać decyzję o warunkach zabudowy od decyzji udzielającej pozwolenia na budowę, a przecież jak wiadomo sama decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie daje żadnego tytułu prawnego do gruntu, ani też nie przesądza o tym czy inwestycja w ogóle zostanie zrealizowana, w przeciwieństwie do pozwolenia na budowę, które kreuje określone prawa podmiotowe po stronie inwestora. W postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na budowę stronami są właściciele tylko tych działek, które pozostają w zasięgu obszaru oddziaływania danej inwestycji i analogiczny zapis winien znaleźć się w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bowiem zupełnie nielogiczną jest sytuacja, w której krąg uczestników w sprawie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest szerszy niż w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę;
- 7) Brak przepisów konkretyzujących obiekty, które wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy przed dokonaniem zgłoszenia wykonania robót właściwemu organowi, tak jak jest to ujęte w przypadku zgłoszenia i pozwolenia na budowę w Prawie budowlanym. W wyniku tego powstają budowle takie jak: budynki rekreacji indywidualnej, garaże, budynki gospodarcze, o powierzchni zabudowy do 35 m² na podstawie dokonanego zgłoszenia robót w starostwach, bez uprzedniego uzyskania opinii właściwego Wójta i sprawdzenia czy planowana inwestycja nie znajduje się na terenach wyłączonych spod zabudowy ze względu na przykład na zagrożenie powodziowe.

- 8) Zapisy zawarte w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego są w niektórych przypadkach bardzo ogólnikowe lub zbyt szczegółowe. Dotyczy to np.: ustalenia maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, geometrii dachów tych obiektów, szerokości elewacji frontowych, odległości ich usytuowania od istniejących dróg publicznych, podziału terenów na strefy zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej, szczególnie dotyczy to terenów wiejskich. Powyższe wynika również z faktu iż niektóre gminy posiadają plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone kilka lat temu, są one przestarzałe i nie odpowiadają obecnym wymaganiom;
- 9) Plany zagospodarowania przestrzennego powinny być na tyle czytelne i jednoznaczne, aby zarówno Inwestor jak i urzędnik nie miał wątpliwości co do ich zapisów. Z praktyki urzędniczej wynika, że teksty planów są zazwyczaj mało czytelne, a normy dotyczące konkretnego obszaru – trudne do zrekonstruowania. Należy rozważyć niezbędną szczegółowość planów, włącznie z ewentualnością rozróżnienia planów o walorze ogólnym oraz planów szczegółowych opracowywanych dla obszarów o szczególnej wartości. Pozwoliłoby to na elastyczne planowanie przestrzenne, dostosowane do lokalnych potrzeb;
- 10) Należy dokonać przeglądu podmiotów uprawnionych do uzgadniania i opiniowania projektów dokumentów planistycznych. Zauważalny trend wprowadzania dodatkowych wymogów polegających na konieczności uzyskiwania uzgodnień czy opinii z coraz to nowymi podmiotami, skutkuje wydłużaniem i tak już znacznie „zbiurokratyzowanej” procedury planistycznej. Brak stabilności przepisów prawa źle wpływa na efektywność procesów planistycznych, a w szerszym ujęciu – również inwestycyjnych;
- 11) Rozważyć należy uregulowanie trybu zmiany planu w wyniku złożonego wniosku właściciela działek, zwłaszcza w odniesieniu do terminu rozpatrzenia takiego wniosku;
- 12) Należy ujednoclić czas opinii i uzgodnień określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz informacji o środowisku. W pierwszej ustawie ten czas wynosi 14 lub 21 dni, w drugiej 30 dni;
- 13) Wprowadzić rozważyć ograniczenie czasu, w którym można wnieść skargę na plan od momentu jego uchwalenia;
- 14) art. 12 ust. 1 oraz art. 20 ust.1 - dotyczy jednoczesnego uchwalania planu (studium) z rozstrzygnięciem uwag. Brak jednak określenia formy tego rozstrzygnięcia. W sądach administracyjnych występują różne interpretacje słowa "jednoczesne". Niektóre gminy podejmują osobne uchwały w tej kwestii, niektórzy rozstrzygają osobnymi uchwałami każdą uwagę, niektórzy uznają, że skoro jest załącznik do uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w sprawie rozstrzygnięcia uwag, to nie musi być odrębną uchwałą. Stan ten wymaga bezwzględnie rozstrzygnięcia;
- 15) art. 15 ust. 2 pkt 6 dotyczy wskaźników intensywności zabudowy - warto przerzucić je do fakultatywnego zakresu. Po pierwsze w przypadku minimalnego wskaźnika - jest on bardzo rzadko używany, a podany na sztywno może mocno zaszkodzić inwestorom; po drugie przy zabudowie jednorodzinnej oraz produkcyjnej właściwie nie ma on sensu - wystarczy kwestia powierzchni

- zabudowy i wysokości zabudowy. Natomiast ma on duże uzasadnienie w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 16) art. 15 ust. 3 - dopuścić możliwość wprowadzenia stref, np. zieleni, zabudowy o wyższych wysokościach, lokalizacji urządzeń infrastruktury i usług na wydzielonych działkach itp. - czyli czynników kształtujących zabudowę w ramach jednej funkcji dominującej, dopuścić możliwość wprowadzenia szerszych regulacji (ustaleń planu) dla strefy śródmiejskiej (skorzystać z części propozycji zawartych w miejscowym planie rewitalizacji), dopuścić możliwość określenia szerokości działek powstających w wyniku podziałów obsługujących komunikacyjnie zespół domów jednorodzinnych i wielorodzinnych (tzw. drogi wewnętrzne);
 - 17) Niespójny jest art. 17 pkt. 6 lit. a tiret 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z art. 58 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w zakresie kompetencji powiatowych i wojewódzkich organów państwowej inspekcji sanitarnej. Skutkiem powyższego, projekty miejscowych planów zagospodarowania przekazywane są przez jednostki samorządowe do zaopiniowania zarówno przez Powiatowego jak i Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
 - 18) Brak jednoznacznego wskazania, która z decyzji jest wystarczająca na budowę zjazdu: czy decyzja o warunkach zabudowy (z ustawy o planowaniu przestrzennym- art. 59) czy decyzja lokalizacyjna na budowę zjazdu (z ustawy o drogach publicznych- art. 29 ust. 1 i 3)
 - 19) Należy wprowadzić definicje określić i sposób dokonywania bilansu terenów przy sporządzaniu studium;
 - 20) Należy umożliwić wydawanie decyzji celu publicznego o charakterze liniowym (ścieżki rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej) na terenach leśnych;
 - 21) Należy powiązać możliwość wydawania warunków zabudowy z ustaleniami studium - dać możliwość odmowy decyzji w przypadku terenów nie przewidzianych w studium pod zabudowę;
 - 22) Całkowitej przebudowy wymagają przepisy dotyczące odszkodowań z tytułu obniżenia wartości gruntu w konsekwencji uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obecnym stanie prawnym prowadzą one do wypłaty znaczących środków publicznych w sytuacjach co najmniej dyskusyjnych z punktu widzenia sprawiedliwości.

Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych

- 1) Konieczność jednoznacznego (w sposób nie budzący wątpliwości, by nie posługiwać się interpretacjami) określenia treści art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Brzmienie tego artykułu jest następujące: „Wydanie decyzji, o których mowa ust. 1-2, następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę”. Tymczasem od 28 czerwca 2015 r. (ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw) istnieje możliwość uzyskania tytułu prawnego do budowy – np. wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce, na której został zaprojektowany – w postaci zgłoszenia budowy niewymagającego pozwolenia na budowę (art. 29 ust. 1 pkt 1a

w związku z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane). Natomiast według art. 30 ust. 1a w/w ustawy – Prawo budowlane: „Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych, o których mowa w ust. 1, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.”. Zatem tylko od inwestora zależy jaką drogę wybierze: zgłoszenie czy decyzję o pozwoleniu na budowę. Przy wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę decyzja o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej jest wymagana. Przy zgłoszeniu j.w. art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie ma wprost zastosowania, bo on o zgłoszeniu nic nie wspomina. Dopisanie w art. 11 ust. 4 instytucji zgłoszenia budowy przez inwestora wyłączyło by konieczność posługiwania się interpretacjami przepisów na bazie ogólnych zapisów ustawowych jak tego dokonał Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego w Warszawie swoim pismem znak: DPR/INN/022/1080/15 z 23 lipca 2015 r. Podobnie dokonano korekty w przepisie art. 43 ust.2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych dotyczącym zmniejszenia odległości usytuowania obiektów budowlanych przy drodze od zewnętrznej krawędzi jezdni. W tym przepisie jest mowa, oprócz pozwoleń na budowę, także o zgłoszeniu budowy.

- 2) Wyłączenie ze stosowania rozdziału 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do sieci przesyłowych: elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 19a ustawy Prawo budowlane. Regulacja ta spowoduje uproszczenie i przyspieszenie inwestycji z powyższego zakresu..

Ustawa – Prawo Ochrony Środowiska

Regulacje tej ustawy mają znaczący wpływ na działalność inwestycyjną, a w szczególności - na jej wydłużenie - na etapie przygotowania inwestycji oraz na wzrost kosztów. Wynika to głównie ze skomplikowanej procedury uzyskiwania w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia na terenie Natura 2000 oraz obszarach zagrożonych powodzią (tereny zalewowe). Kluczowa wydaje się zwłaszcza konieczność usprawnienia procedur środowiskowych związanych z uzgodnieniem projektu, których celem winno być eliminowanie inwestycji realnie mogących szkodzić środowisku, a nie stawianie sztucznych, administracyjnych barier.

Ustawa o własności lokali

Zgodnie z Ustawą o własności lokali organ wydaje zaświadczenie o samodzielności lokalu. Na podstawie wydanych zaświadczeń dochodzi do niezgodności z wydanym pozwoleniem na budowę, w którym zezwala się na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z dwoma lokalami mieszkalnymi. Organ ogranicza się tylko do dokonania oceny, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokali – brak jednoznacznych przepisów wprowadzających ograniczenia w momencie zbycia wybudowanych lokali.

Ustawa o ochronie przyrody

Wyłączenie ze stosowania art. 83a ust. 2 ustawy o ochronie przyrody w związku z przebudową dróg publicznych lub linii kolejowych. Regulacja ta spowoduje uproszczenie i przyspieszenie inwestycji w ww. zakresie.

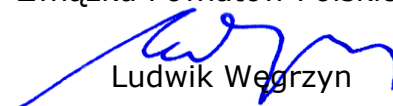
Ustawa krajobrazowa

Brak regulacji w przepisach przejściowych dla planów, co do których rozpoczęła się procedura przed wejściem w życie ustawy. W przypadku uchwalenia zasad rozmieszczenia reklam, przestają obowiązywać zasady określone w uchwalonych planach, obowiązujących przed wejściem w życie ustawy; w tych planach, dla których rozpoczęto procedurę opracowywania po wejściu w życie ustawy nie można umieszczać ustaleń z tego zakresu. Pozostają ustalenia w planach, nad którymi rozpoczęto prace przed wejściem w życie ustawy, a uchwalono po wejściu w życie, bo do nich nie odnoszą się przepisy przejściowe. Zmiana nie wycięła całkowicie z procedury sporządzania planu elementów ustawy krajobrazowej – nadal należy ustalać zasady umieszczania obiektów małej architektury, nośników reklamowych w przestrzeni publicznej.

Podsumowując pragnę zaznaczyć jak ważne jest ujednoczenie procesu inwestycyjno-budowlanego. Przepisy Prawa budowlanego powinny stymulować rozwój gospodarczy naszego Państwa a nie stawać się hamulcem tego procesu. Mam nadzieję, że przedstawione przez Związek Powiatów Polskich uwagi pomogą osiągnąć ten cel. Ponadto proszę o rozważenie, aby na późniejszym etapie tworzenia założeń do zmiany przepisów dotyczących procesu inwestycyjnego wziąć pod uwagę także głos i doświadczenie urzędników organów administracji architektoniczno-budowlanej I instancji (starostów), którzy w swojej w praktyce urzędniczej na co dzień te przepisy stosują i zobowiązani są do ich egzekwowania.

Z wyrazami szacunku

Prezes Zarządu
Związku Powiatów Polskich



Ludwik Węgrzyn