



**W związku z uchwaloną przez Sejm ustawą dotyczącą zabudowy jednorodzinnej do 70 mkw powierzchni zabudowy TUP skierował na ręce Marszałka Senatu list odnoszący się do podstawowej wady tej regulacji.
Szanowny Panie Marszałku!**

W związku z uchwaloną na posiedzeniu Sejmu w dniu 17 września ustawą o zmianie ustawy- Prawo budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pragnę w imieniu Towarzystwa Urbanistów Polskich złożyć na Pana ręce prośbę o wzięcie pod rozwagę przez Senat zagrożeń dla ładu przestrzennego i porządku prawnego, które wiązałyby się z jej wejściem w życie.

Przedmiotowa ustawa opiera się na założeniu, że jednym ze sposobów poprawy sytuacji mieszkaniowej będzie pobudzenie realizowanego własnym sumptem indywidualnego budownictwa jednorodzinnego, co ma nastąpić w wyniku ułatwienia procedur budowlanych w odniesieniu do małych, siedemdziesięciometrowych domów jednorodzinnych. Abstrahując od zasadności tego założenia oraz przyjętego zakresu uproszczeń czynności administracyjno-budowlanych - dzielając jednakże w dużej mierze liczne opinie krytyczne w tej sprawie zgłaszane przez środowiska fachowe na etapie konsultacji projektu, do których Towarzystwo Urbanistów Polskich nie zostało niestety zaproszone - pragniemy przedstawić argument uzasadniający **niemożność przyjęcia ustawy** w jej obecnym kształcie.

Otóż w wyniku dokonanych zmian w Prawie budowlanym w stosunku do "uprzywilejowanych" małych domów jednorodzinnych zniknęła z procedury administracyjnej czynność badania przez właściwy organ zgodności projektu budowlanego (zagospodarowania działki/terenu) z miejscowym planem zagospodarowania (lub decyzji o warunkach zabudowy, a także z innymi przepisami), i podejmowania odpowiednich czynności niedopuszczających do realizacji zamierzenia niezgodnego z ich ustaleniami. Stało się tak na mocy art.1 pkt 3.b procedowanej ustawy, znoszącego w odniesieniu do małych domów jednorodzinnych stosowanie przepisu art. 30 ust.4b zdanie drugie i ust.5, w powiązaniu z art. 35, ust.1 ustawy zmienianej, w brzmieniu:
(*) "organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia dokonuje jego*

Wpisany przez Tomasz Majda
poniedziałek, 27 września 2021 11:44

sprawdzenia w zakresie zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu..." () "organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie".

Zauważyć także należy, że proponowane zniesienie stosowania przepisu art. 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.

Nieuniknioną konsekwencją niestosowania powyższych przepisów, wobec braku innych procedur w tym zakresie, byłaby możliwość budowania (jedynie na podstawie zgłoszenia niepoddanego żadnej czynności sprawdzającej i bezpośrednio po jego doręczeniu) małych domów jednorodzinnych na terenach rezerwowanych 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.

W świetle "Uzasadnienia" ustawy i medialnych enuncjacji na jej temat nie można jednoznacznie stwierdzić, czy rozwiązanie to ma charakter intencjonalny, czy zostało przyjęte bezwiednie. Ufając jednak, że niemożliwe jest wejście w życie przepisów zezwalających nawet tylko pośrednio na realizację inwestycji budowlanych niezgodnych z ustaleniami planów miejscowych, a więc podważających ustawową zasadę władztwa planistycznego gminy, zgłaszamy jednocześnie wątpliwość w stosunku do ewentualnego rozwiązania zasygnalizowanego problemu na drodze interpretacji przepisów, w myśl której odpowiedzialność za niezgodność projektu budowlanego z planistycznym porządkiem urbanistycznym spoczywałaby na inwestorze /projektancie inwestycji/ i była egzekwowana ex post. Jest to rozwiązanie ze wszech miar złe: i z punktu widzenia pewności samego procesu inwestycyjnego, i ze względu na skutki dla ładu przestrzennego w postaci legalnie wybudowanych "nielegalnych" obiektów, których usunięcie byłoby praktycznie niemożliwe. Mając powyższe na uwadze wnosimy z całą mocą o zmianę procedowanej ustawy co najmniej w zakresie odstąpienia od art. 1. pkt 3.b i przywrócenie dla małych domów jednorodzinnych ogólnej, obowiązującej dla wszystkich obiektów budowlanych, procedury badania projektów architektoniczno-budowlanych pod kątem zgodności z planami miejscowymi (decyzjami o warunkach zabudowy).

Za Zarząd

Ustawa o zmianie ustawy Prawo budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wpisany przez Tomasz Majda
poniedziałek, 27 września 2021 11:44

Tomasz Majda
Prezes TUP