



ZARZĄD

Or.A.0531/272/21

Warszawa, 4 października 2021 roku

PREZES

Andrzej Płonka
POWIAT BIELSKI (woj. śląskie)

WICEPREZESI

Tadeusz Chrzan
POWIAT JAROSŁAWSKI

Jan Grabkowski
POWIAT POZNAŃSKI

Jerzy Kolarz
POWIAT BUSKI

Adam Krzysztoń
POWIAT ŁANCUCKI

Krzysztof Maćkiewicz
POWIAT WĄBRZESKI

Marian Niemirski
POWIAT PRZYSUSKI

Sławomir Snarski
POWIAT BIELSKI (woj. podlaskie)

Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

CZŁONKOWIE

Mirosław Czapla
POWIAT MALBORSKI
Jarosław Dudkowiak
POWIAT GŁOGOWSKI

Ewa Janczar
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m.st. WARSZAWA

Józef Matysiak
POWIAT RAWSKI

Andrzej Nowicki
POWIAT PISKI

Wojciech Pałka
POWIAT KRAKOWSKI

Andrzej Połępa
POWIAT BRZESKI

Joanna Potocka-Rak
POWIAT CIECHANOWSKI

Dariusz Szustek
POWIAT ŁUKOWSKI

Tomasz Tamborski
POWIAT KOŁOBRZESKI

Małgorzata Tudaj
POWIAT KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI

Mirosław Walicki
POWIAT GARWOLIŃSKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCY

Józef Swaczyna
POWIAT STRZELECKI

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO

Andrzej Szymanek
POWIAT WIERUSZOWSKI

CZŁONKOWIE

Zdzisław Brezdeń
POWIAT OŁAWSKI

Andrzej Ciołek
POWIAT GOŁDAPSKI

Zdzisław Gamański
POWIAT CHELMIŃSKI

Krzysztof Nosal
POWIAT KALISKI

Andrzej Opala
POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI

Waldemar Trelka
POWIAT RADOMSKI

Bogdan Zieliński
POWIAT WYSOKOMAZOWIECKI

DYREKTOR BIURA

Rudolf Borusiewicz

Szanowny Pan
Zygmunt Frankiewicz

Przewodniczący
Komisji Samorządu Terytorialnego
i Administracji Państwowej
Senatu RP

Szanowny Pan
Jan Hamerski
Przewodniczący
Komisji Infrastruktury
Senatu RP

Szanowni Panowie Przewodniczący,

w związku z zaplanowanym na 6 października br. połączonym posiedzeniem Komisji Samorządu Terytorialnego i Administracji Państwowej oraz Komisji Infrastruktury Senatu RP, zgłaszam poprawki i uwagi do ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (druk 503).

1. Wnosimy o skreślenie w ustawie art. 1 pkt 3 lit. b (tj. przepisu wprowadzającego w art. 30 Prawa budowlanego ust. 5j i 5k)

Na wstępie pragniemy zaznaczyć, że Związek Powiatów Polskich nie jest przeciwko wprowadzaniu uproszczeń dla obywateli w zakresie możliwości szybszej realizacji domów jednorodzinnych. Jednak wskazany przepis może prowadzić do wprowadzenia obywateli w błąd – gdzie w trakcie albo w najgorszym razie już po zakończeniu budowy mogą oni dowiedzieć się, że już wybudowany przez nich dom jest w istocie rzeczą samowolą budowlaną. Po drugie oczywistym jest, że przepis ten będzie wykorzystywany przez tzw. patodeweloperów. Dowodem na to, że deweloperzy wykorzystują każdą

lukę prawną do realizacji całych osiedli mieszkaniowych z naruszeniem przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym, o ochronie gruntów rolnych i leśnych czy środowiskowych, jest to w jaki sposób wykorzystano furtkę w art. 12 specustwy covidowej.

Art. 30 ust. 5j Prawa budowlanego czytany literalnie wyłącza możliwość zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu od zgłoszenia (nawet jeżeli zgłoszenie zawiera oczywiste braki i w sposób oczywisty narusza Prawo budowlane), wezwania inwestora do złożenia brakujących dokumentów a nawet powiadomienia inwestora o tym, że jego zgłoszenie zawiera braki (poprzez wyłączenie przepisów o prawie organu do sprawdzenia czy zgłoszenie odpowiada przepisom prawa, w tym czy załączony projekt jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego albo decyzją o warunkach zabudowy). W konsekwencji tego zapisu w ust. 5k wprowadzono możliwość rozpoczęcia budowy bezpośrednio po dokonaniu zgłoszenia.

23 października 2021 r. na posiedzeniu Zespołu ds. Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, przedstawiciel Związku Powiatów Polskich zadał przedstawicielom Ministerstwa Rozwoju i Technologii (tj. ministerstwa odpowiedzialnego za przygotowanie projektu) kilka przykładowych pytań dotyczących praktycznego stosowania przepisu.

1. Jak ma zachować się organ administracji architektoniczno-budowlanej, gdy otrzyma pismo zatytułowane „zgłoszenie budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego”, do którego nie zostanie dołączone oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W jakim postępowaniu i na podstawie jakich przepisów, brak tego oświadczenia będzie weryfikowany i jakie skutki dla inwestora może nieść niezłożenie tego dokumentu przy zgłoszeniu?
2. Jak ma zachować się organ administracji architektoniczno-budowlanej, gdy otrzyma pismo zatytułowane „zgłoszenie budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego”, jeżeli Inwestor nie złoży oświadczenia (albo złoży, ale bez klauzuli o odpowiedzialności karnej), że realizuje inwestycję na własne cele mieszkaniowe. Czy w takim przypadku organ AB może uznać, że o treści pisma nie decyduje tytuł i uznać, że zgłoszenie nie dotyczy budynku spełniającego warunki z art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego i jednak wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia dokumentu, czy też fakt ten powinien zignorować? Jeżeli to drugie, to rodzi się pytanie o to, w jakim postępowaniu i na podstawie jakich przepisów brak tego oświadczenia będzie weryfikowany i jakie skutki dla inwestora może nieść niezłożenie tego dokumentu przy zgłoszeniu?
3. Deweloper prowadzący działalność gospodarczą jako osoba fizyczna, złoży równocześnie 15 zgłoszeń dotyczących budowy 15 domów wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane i do

tych 15 zgłoszeń dołączy oświadczenie złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej, że każda budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Czy w takim przypadku organ AB może uznać, że o treści pisma nie decyduje tytuł i uznać, że zgłoszenia nie dotyczą budowy budynków spełniających warunki z art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego, czy też fakt ten powinien zignorować poprzestawszy jedynie na skierowaniu zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa? Jeżeli to drugie, to rodzi się pytanie o to, w jakim postępowaniu i na podstawie jakich przepisów brak tego oświadczenia będzie weryfikowany i jakie skutki dla inwestora (i późniejszego nabywcy takiego domu) może nieść fakt dokonania zgłoszenia ewidentnie w celu ominięcia prawa?

4. Jak ma zachować się organ administracji architektoniczno-budowlanej gdy otrzyma pismo zatytułowane „zgłoszenie budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego”, dotyczącego budowy na działce niewyłączonej z produkcji rolnej?
5. Jak ma zachować się organ administracji architektoniczno-budowlanej, gdy otrzyma pismo zatytułowane „zgłoszenie budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego”, do którego nie zostanie załączony projekt budowlany? Pytanie wynika z faktu, że inwestorzy niemający często nawet podstawowej wiedzy w zakresie wymogów Prawa budowlanego składają obecnie wnioski o pozwolenia na budowę, do których nie są załączane podstawowe wymagane dokumenty.
6. Jak ma zachować się organ administracji architektoniczno-budowlanej, gdy otrzyma pismo zatytułowane „zgłoszenie budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego”, a z projektu wynikało będzie, że powierzchnia zabudowy wynosi 73 m²?
7. Jak ma zachować się organ administracji architektoniczno-budowlanej, gdy jednocześnie wpłynię kilka zgłoszeń „budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego” a realizacja wszystkich inwestycji będzie prowadzić do naruszenia planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie gęstości zabudowy?
8. Czy w związku z art. 30 ust. 5e Prawa budowlanego organ AB będzie zobowiązany do ostemplowania niezweryfikowanego przez siebie projektu budowlanego załączonego do zgłoszenia budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego? Jeżeli odpowiedź na pytanie jest twierdząca, w jakim terminie powinno nastąpić ostemplowanie i jakie skutki prawne będzie miał fakt ostemplowania takiego projektu? Pytanie wynikało z faktu, że inwestor nie będzie dysponował żadnym – poza dowodem wpłynięcia zgłoszenia do starostwa – dokumentem potwierdzającym realizację inwestycji niebędącej samowolą budowlaną, a z drugiej strony fakt ostemplowania nie może być traktowany jako gwarancja realizacji inwestycji zgodnie z Prawem budowlanym, jeżeli organ nie ma prawnych możliwości weryfikacji prawidłowości i kompletności dokumentów dołączonych do zgłoszenia.

Na żadne z przedstawionych pytań przedstawiciele resortu nie potrafili udzielić merytorycznej odpowiedzi.

W praktyce przepis ten będzie rodził ogromne wątpliwości interpretacyjne, których rozstrzygnięcie autorzy ustawy przerzucają na pracowników wydziałów architektury i budownictwa w Starostwach Powiatowych, pracowników Powiatowych Inspektoratów Nadzoru Budowlanego oraz samych obywateli.

2. Projekt był procedowany z naruszeniem przepisów ustawy o Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego. W OSR znalazł się zapis, że projekt, w ramach opiniowania, przekazano do Komisji, natomiast zupełnie pominięto fakt, że **strona rządowa nie dała stronie samorządowej ani czasu ani możliwości do wyrażenia opinii** przed przekazaniem projektu do Sejmu. Należy przy tym podkreślić, że prawo samorządów do konsultowania z nimi projektów aktów prawnych gwarantuje Europejska Karta Samorządu Lokalnego.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Związku Powiatów Polskich



Andrzej Płonka