

Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy Prawo Budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (miasta członkowskie ZMP)

GLIWICE

W obecnym stanie prawnym istnieje już tryb zgłoszenia budowy z projektem, wolno stojących budynków jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce, na której budynek został zaprojektowany. Zatem eksponowanie tego trybu jako usprawnienie w odniesieniu do budynków o pow. zabudowy do 70m², nie jest zasadne.

1. Zmiana polegająca na odstąpieniu od obowiązku ustanowienia kierownika budowy i tym samym braku konieczności prowadzenia dziennika budowy w odniesieniu do budynków o pow. zabudowy do 70m² i powierzchni użytkowej 90m² - jest szkodliwa z punktu widzenia bezpieczeństwa inwestora. Naszym zdaniem, realizacja budowy bez wsparcia osoby uprawnionej może doprowadzić do różnego rodzaju wypadków na budowie, a ponadto tak wybudowany budynek nie gwarantuje jakiegokolwiek bezpieczeństwa jego użytkowania. W aktualnym stanie prawnym realizowanie, np.: robót polegających na wykonaniu instalacji gazowej w użytkowanym budynku wymaga ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy, a przecież budowa budynku mieszkalnego dwukondygnacyjnego, nawet o powierzchni zabudowy do 70m², wraz z instalacjami jest nieporównywalnie bardziej skomplikowana.

Wydział Planowania Przestrzennego przekazuje propozycje stanowiska odnośnie przedstawionych projektów ustaw:

Art. 1 pkt 1 lit. a

Zapis „...a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000m² powierzchni działki” powinien zostać doprecyzowany w taki sposób, aby nie budził wątpliwości interpretacyjnych, szczególnie w kontekście uzasadnienia do uchwały, w którym zapisano, że: „może powstać jeden taki budynek na działce o powierzchni co najmniej 1000m² (czyli nawet na działce o powierzchni 500m² będzie możliwe wybudowanie jednego takiego domu, zaś budowa dwóch takich domów wymaga posiadania działki o powierzchni zabudowy 2000m².” Trudno się zorientować jakie są rzeczywiste intencje ustawodawcy w tym przypadku, ponieważ przy takim zapisie albo nie może powstać budynek na działce mniejszej niż 1000m², do budowy kolejnego potrzebna jest działka o powierzchni 2000m², trzeciego 3000 m², itd. (wówczas w uzasadnieniu pierwsza część wyjaśnienia w nawiasie jest błędna, a druga prawidłowa) albo wystarczy działka o powierzchni 500m² do budowy jednego budynku, na działce o powierzchni 1001m² mogą zostać wybudowane dwa budynki, 2001m² trzy budynki, itd. (wówczas pierwsza część wyjaśnienia jest błędna, a druga prawidłowa).

W celu uniknięcia powyższych wątpliwości interpretacyjnych, zapis „jeden na każde 1000 m²” wymaga jednoznacznego doprecyzowania, czy chodzi o każde rozpoczęte 1000m², czy też dla każdego budynku wymagana jest działka o powierzchni minimum 1000m².

Art. 1 pkt 1 lit. b

Analogicznie jak dla punktu a, doprecyzowania wymaga czy chodzi o każde rozpoczęte 500m², czy też dla każdego budynku wymagana jest działka o powierzchni minimum 500m².

Art. 2 pkt 1

W ustępie 2a w art. 59 dopisano pkt 1a, co skutkuje tym, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa domu jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70m² wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie dopisano natomiast punktu 1b, co by oznaczało, że intencją ustawodawcy jest zwolnienie z tego obowiązku parterowych budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70m². Budynki o takiej powierzchni są całkiem sporymi obiektami i należy się spodziewać, że nawet jeśli zostaną wybudowane jako rekreacyjne, szybko zaczną służyć za mieszkalne. W dość powszechnej sytuacji braku mpzp, będą mogły być wybudowane praktycznie wszędzie, jeśli ta możliwość nie zostanie ograniczona przynajmniej koniecznością spełnienia zasady tzw. dobrego sąsiedztwa, czy zapewnienia dostępu do drogi publicznej i mediów, co jest wymogiem uzyskania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy.

Art. 2 pkt 2 lit. b

Ustawodawca proponuje wydłużenie obecnego terminu na wydanie decyzji o warunkach zabudowy z 60 dni do 90 dni, natomiast w przypadku budowy domu jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70m², zaproponował skrócenie tego terminu do 30 dni.

Postępowanie administracyjne dotyczące ustalenia warunków zabudowy jest sformalizowane i zgodnie z art. 53 ust. 4 (w zw. z art. 64 ust. 1) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga dokonywania szeregu uzgodnień niezależnie od rodzaju inwestycji. Ponadto niezbędne jest wykonanie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób określony w rozporządzeniu. W projekcie ustawy nie przewidziano żadnych zwolnień organu z obowiązków ani uproszczenia procedury określania warunków zabudowy dla budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², zatem niezrozumiałym i nieuzasadnionym jest proponowane zróżnicowanie terminów wydania decyzji (90 i 30 dni), podczas gdy czynności proceduralne we wszystkich postępowaniach pozostają identyczne. Dotrzymanie terminu 30 dniowego, nawet przy zagrożeniu karą w wys. 500 zł za każdy dzień zwłoki będzie w praktyce niemożliwe.

SOPOT

1. W art. 1 pkt 1) dotyczącym zmiany w artykule 29 ust. 1 dodany punkt 1a powinien otrzymać brzmienie:

„1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane”

2. W art. 29 ust. 1pkt 1 , w którym wymienione są budowy niewymagające pozwoleń na budowę, a wymagające zgłoszenia, wskazano jednorodzinne budynki mieszkalne, których budowa może odbywać się w oparciu o dokonane zgłoszenie jedynie w sytuacji, gdy obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. W ocenie Wydziału Urbanistyki i Architektury brak jest uzasadnienia dla pominięcia wymogu dotyczącego obszaru oddziaływania jednorodzinnych budynków mieszkalnych wskazanych w zaproponowanym, dodanym punkcie 1a, gdyż w tym zakresie stanowi to nierówne traktowanie podmiotów wobec prawa.
3. W art. 1 pkt.3) dotyczącym zmiany treści art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b wyłączone z obowiązku konieczności ustanawiania kierownika budowy dla inwestycji polegających na budowie jednorodzinnych budynków mieszkalnych, o których mowa w proponowanym do dodania art. 29 ust. 1 pkt 1a.

W ocenie tutejszego wydziału działanie taki jest niewłaściwe. Z uwagi na ograniczoną powierzchnię zabudowy tych budynków do 70m² i jego powierzchnię użytkową - do 90m² oraz prawdopodobną prostą konstrukcją budynku, istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji tzw. systemem gospodarczym, samodzielnie przez właścicieli działek, którzy w ramach oszczędności mogą odstąpić od zatrudnienia ekip budowlanych gwarantujących poprawność wykonania elementów konstrukcyjnych budynku, a nawet, w skrajnych przypadkach, dokonywać samodzielnie zmian, rzutujących na bezpieczeństwo konstrukcji (oraz życia i mienia). Ponadto takie działanie należy również uznać za nierówne traktowanie podmiotów wobec prawa - inwestor planujący budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy nieznacznie większej np. 72m² i o powierzchni użytkowej ok. 100m² będzie musiał ustanawiać kierownika budowy, w sytuacji gdy faktycznie w takim przypadku będziemy mieli do czynienia również z niewielkim budynkiem, o prostej konstrukcji.

Nakaz ustanowienia kierownika budowy w odniesieniu do elementów konstrukcyjnych budynków powinien pozostać dla tej zabudowy zachowany.

WROCLAW

Proponowana zmiana ustawy Prawo budowlane i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotycząca możliwości sytuowania budynków mieszkaniowych o powierzchni zabudowy do 70 m² oraz budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m², doprowadzi do niepożądanego, niekontrolowanego rozwoju osiedli mieszkaniowych jednorodzinnych.

Proponowane w ustawie zapisy wprowadzające możliwość sytuowania domu jednorodzinnego wolnostojącego o powierzchni zabudowy do 70 m² na działkach nie mniejszych niż 1000 m² nie gwarantują realizacji domów jednorodzinnych wolnostojących na działkach o takiej powierzchni. Brak zapisów o zakazie wtórnego podziału działki, na której znajduje się już budynek, stwarza możliwość realizacji tego typu zabudowy na działkach mniejszych niż przewiduje ustawodawca (przykład: na działce o powierzchni 1500 m² zrealizowano jeden budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², po jego realizacji zgodnie z propozycją ustawodawcy istnieje możliwość wtórnego podziału i podzielenia tej działki w proporcji 500 m², na której budynek jest zrealizowany i działki o powierzchni 1000 m², wtórnie wydzielonej, na której zostanie zrealizowany drugi budynek). Może to doprowadzić do niepożądanego zagęszczenia zabudowy, i tym samym zaprzeczy celowi niniejszej nowelizacji przedmiotowych ustaw.

Proponowana w ustawie możliwość realizacji budynków rekreacji indywidualnej o dopuszczonej powierzchni zabudowy do 70 m² na działkach o powierzchni minimalnej 500 m² doprowadzi faktycznie do realizacji osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zamieszkiwanych całorocznie. Zagrożeniem dla ładu przestrzennego jest brak konieczności obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy na obszarze sytuowania budynku rekreacji indywidualnej.

Celem wprowadzanych zmian, jak uzasadnia ustawodawca, jest poprawienie warunków zamieszkiwania ludności w sytuacji zagrożenia epidemią. Jednak proponowane przez ustawodawcę zapisy stoją w sprzeczności z ładem przestrzennym, którego kreowanie i utrzymanie jest głównym celem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny coraz częściej doceniany jest przez wszystkie środowiska społeczne. Wskazywany jest jako interes publiczny, którego zaburzenie realnie wpływa na obniżenie jakości życia, wartości przestrzeni, a niejednokrotnie przekłada się na stracone szanse rozwojowe. Pozwolenie na niekontrolowane zwiększanie intensywności zabudowy oraz brak kontroli nad możliwością rozplanowania funkcji i zabezpieczenia obszarów wolnych od zabudowy może negatywnie wpłynąć na środowisko i warunki wodne na danym terenie.

EŁK

1. art. 1 pkt 1 lit. a – w zaproponowanej definicji dot. obiektów budowanych bez pozwolenia - „wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki” należy uzupełnić o stwierdzenie o obiekcie wyłącznie niepodpiwniczonym, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce, o ograniczonej kubaturze. Należy rozważyć też uzupełnienie definicji o działce „budowlanej”

Wprowadzenie zapisu o obiekcie niepodpiwniczonym ma wypełnić generalną zasadę w zakresie budowy prostych, nieskomplikowanych brył. Ograniczony zasięg oddziaływania ma za zadanie chronić właścicieli nieruchomości sąsiednich, zwłaszcza w zakresie zbliżenia się z zabudową do granicy działek. Ma to znaczenie także w kontekście wyeliminowania zabudowy deweloperskiej realizowanej w formie szeregowych lub bliźniaczych budynków. Wprowadzenie maks. Kubatury jest zasadne ze względu na konieczność ograniczenia gabarytów projektowanych obiektów i uniknięcia realizacji antresol. Stwierdzenie o działce budowlanej, ma za zadanie doprecyzować zapis, aby nie było wątpliwości o powierzchni jakiej działki jest mowa w ustawie.

Proponowany zapis z opisanymi wyżej uwagami „„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, niepodpiwniczonych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce budowlanej, przy czym powierzchnia

użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², kubatura maks. m³, a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej”

2. Art. 1 pkt 1 lit b – proponuje się skreślić lit. b) – zapis ten dotyczy możliwości realizacji obiektów rekreacji indywidualnej o pow. zabudowy do 70 m²; proponuje się przedmiotowy zapis wykreślić, gdyż sprowadza się do zwiększenia dopuszczalnej powierzchni tego typu obiektów z obowiązujących 35 m² do 70 m²; zapis ten może w przyszłości prowadzić do nadużyć. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.

3. Art. 1 pkt 2,3 i 6 – proponuje się wykreślenie zapisów z projektu ustawy - usunięcie funkcji kierownika budowy dla budynków, o których mowa w projekcie ustawy, może spowodować szkody i straty. Brak nadzoru nad budową osób posiadających uprawnienia budowlane może skutkować powstawaniem obiektów niezgodnych ze sztuką budowlaną i niezgodnych z przepisami.

KRAKÓW

Art. 1 pkt 1 lit. a ustawy (dodanie w art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane – pkt 1a) – wskazane byłoby jednoznaczne ograniczenie stosowania przepisu wyłącznie do budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących.

Ze względu na brak legalnej definicji pojęcia „budynku wolno stojącego” oraz rozbieżne orzecznictwo sądów administracyjnych (por. np. WSA w Bydgoszczy, sygn. II SA/Bd 508/17; WSA w Kielcach, sygn. akt II SA/Ke 185/13; WSA w Poznaniu, sygn. akt II SA/Po 637/10; WSA w Gliwicach, sygn. akt 1100/14) może pojawić się ryzyko nadużywania nowego przepisu przez inwestorów poprzez stosowanie go również do budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej.

Art. 1 pkt 1 lit. a ustawy (dodanie w art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane – pkt 1a) – warto rozważyć zastąpienie w projektowanym art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane zwrotu: „nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki” zwrotem: „nie może być większa niż jeden na każde 2000 m² powierzchni działki”.

Wprowadzenie ograniczenia powierzchni działki (na której dopuszczalna byłaby budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² na podstawie zgłoszenia organowi AAB) do 1000 m² prowadzić może do wykorzystywania przepisu przez deweloperów (wbrew intencji projektodawcy – por. uzasadnienie projektu, w którym mowa o „zaspokajaniu własnych potrzeb mieszkaniowych”, str. 1 uzasadnienia projektu) oraz do niekorzystnych zmian z punktu widzenia ładu przestrzennego, dlatego wskazane jest podwyższenie wymogu dotyczącego powierzchni działki do 2000 m².

Art. 1 pkt 1 lit. b (zmiana art. 29 ust. 1 pkt 16 ustawy – Prawo budowlane) – wskazane byłoby wykreślenie projektowanej zmiany art. 29 ust. 1 pkt 16 ustawy – Prawo budowlane (pozostawienie dotychczasowej treści przepisu).

Niezasadne jest podwyższenie maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy budynków rekreacji indywidualnej z dotychczasowych 35 m² do 70 m² (analogicznie jak w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o których mowa w projektowanym art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane), ponieważ prowadziłyby to do niekorzystnych zmian z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz do powstawania niekontrolowanej zabudowy na terenach do tego nieprzeznaczonych. Zwiększenie zainteresowania tego typu budynkami rekreacji indywidualnej w okresie pandemii nie powinno prowadzić do tak ryzykownej zmiany, z punktu widzenia ładu przestrzennego (rozumianego również jako ochrona przed niekontrolowaną zabudową terenów do tego nieprzeznaczonych).

Art. 1 pkt 2, 3 i 6 ustawy (zmiany w art. 41, 42 i 57 ustawy – Prawo budowlane) – warto rozważyć wykreślenie projektowanych zmian: art. 41 ust. 4a pkt 1 lit. a, art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b (pozostawienie dotychczasowej treści przepisów) oraz projektowanego art. 57 ust. 1ba ustawy – Prawo budowlane (pozostawienie dotychczasowej treści przepisu).

Wyłączenie obowiązku ustanowienia kierownika budowy (a tego dotyczą projektowane zmiany w art. 41 i 42 ustawy – Prawo budowlane oraz projektowane dodanie w art. 57 ust. 1ba ustawy – Prawo budowlane) prowadziłoby do zagrożenia dla bezpieczeństwa w czasie budowy oraz do zagrożenia bezpieczeństwa dla użytkowników budynków realizowanych na podstawie zgłoszenia, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane. Błędny jest pogląd, że „zapewnienie zgodności budowy z projektem z powodzeniem może być zapewnione przez autora projektu.” (por. str. 3 uzasadnienia projektu). Ponadto koszty wynagrodzenia kierownika budowy stanowią nieznaczną część ogólnych kosztów inwestycji, ryzyko dla użytkowników budynków jest niewspółmierne do ewentualnego obniżenia kosztów inwestycji. Bezpodstawny jest pogląd, że w przypadku braku kierownika budowy, to inwestor ponosiłby pełną odpowiedzialność, ponieważ wielu inwestorów (być może większość) nie będzie miało świadomości takiej odpowiedzialności.

Art. 2 ustawy (zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – konieczne jest 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 wieczysti 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 decyzje kończąca 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.

4. Przepis ust.3 stosuje się odpowiednio, gdy właściciele lub użytkownicy wieczysti nie ujawnili swojego prawa w katastrze nieruchomości.

5. Wnioskodawcy doręcza się dokumenty, o których mowa w ust. 1 na adres wskazany we wniosku o ustalenie warunków zabudowy, chyba że wskazał inny adres dla doręczeń.”

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 nieznanych 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, zmuszony jest 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, zawartym np. w ustawie z dnia 12 lutego 2009r. 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 stanowiąc 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.

Art. 2 ustawy (zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – potrzebne jest wprowadzenie do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów wzorowanych na art. 82b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane rozszerzających i uszczegółwiających wymogi dotyczące rejestru wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Ze względu na projektowane wprowadzenie przepisów o terminach wydania decyzji o warunkach zabudowy (dodanie w art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ust. 1a). Ze względu na projektowane wprowadzenie przepisów o terminach 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 pozwolenia na budowę (por. art. 35 ust. 6 i 8 ustawy – Prawo budowlane) wskazane jest wprowadzenie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów wzorowanych na art. 82b ustawy - Prawo budowlane rozszerzających i uszczegółwiających wymogi dotyczące rejestru wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, ponieważ pozwoliłoby to na dokładne i sprawne rozliczanie terminowości prowadzonych postępowań, a dotychczasowe przepisy dotyczące rejestru wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy (art. 67 u.p.z.p.) oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (art. 57 ust. 2 u.p.z.p.) są zbyt lakoniczne, aby oczekiwany cel w postaci terminowego wydawania decyzji został zrealizowany, a projektodawca nie przewiduje w tym zakresie żadnych zmian.

Art. 2 pkt 2 lit. b ustawy (dodanie w art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ust. 1a) – konieczne jest 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 „prostsza i powtarzalna”, 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.

Art. 3 ustawy – konieczne jest 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 (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”.

Konieczne jest wprowadzenie przepisu przejściowego w celu bezpośredniego uregulowania kwestii obliczania terminów wydania decyzji o warunkach zabudowy w sprawach wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie nowelizacji, aby uniknąć ewentualnych rozbieżności w stosowaniu przepisów o terminach w odniesieniu do spraw wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie nowelizacji. Taki przepis przejściowy pozwoliłby również na sprawne wdrożenie nowych przepisów wprowadzających terminy wydania decyzji o warunkach zabudowy.