

Stanowisko
Zarządu Związku Miast Polskich
w sprawie projektu zmiany ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym

Zarząd Związku **negatywnie** opiniuje rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I.

Proponowana zmiana, 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, wtórnice wydzielonej, na której zostanie zrealizowany drugi budynek). Może to doprowadzić do **niepożądanego zagęszczenia zabudowy**, i tym samym zaprzeczy celowi niniejszej nowelizacji.

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 poprawa warunków zamieszkania ludności w sytuacji zagrożenia epidemią. Jednak proponowane przez ustawodawcę zapisy są **sprzeczne z wymogami ładu przestrzennego**, 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.

II.

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 70 m² nie jest zasadne.

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 70 m² i powierzchni użytkowej 90 m² - **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 bezpieczeństwa jego użytkownika. W aktualnym stanie prawnym realizowanie np.: robót polegających na wykonaniu instalacji gazowej w użytkowanym budynku wymaga ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy, a budowa budynku mieszkalnego dwukondygnacyjnego, nawet o powierzchni zabudowy do 70 m², wraz z instalacjami jest nieporównywalnie bardziej skomplikowana.

Tarnów, 27 sierpnia 2021 r.

Za Zarząd
(-) Zygmunt Frankiewicz
PREZES ZWIĄZKU