



Opinia

Związku Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej do projektu ustawy ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Brak stabilnego prawa, fachowej kontroli nad jego tworzeniem oraz brak rozwojowego komponentu ugruntowującego ład przestrzenny, negatywnie odbijają się na efektach gospodarowania przestrzenią, których symbolami są niekontrolowane procesy suburbanizacyjne związane z rozlewaniem się zabudowy, zanikaniem odrębności regionalnej oraz cech architektonicznych typowych dla określonych obszarów kulturowych. W efekcie mamy np. płaskie dachy w obszarach górskich lub różnokolorowe ich pokrycia, będące symbolem chaosu urbanistycznego. Zupełnie pomija się ekonomiczną stronę tegoż chaosu. Beładne rozproszenie zabudowy mieszkaniowej, szczególnie realizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wg. Raportu NIK z 2016 r., generowało corocznie koszty ok. 68 mld zł! **Zupełnie ignoruje się fakt, że przestrzeń jest dobrem publicznym!**

O systemowych przyczynach kryzysu planowania przestrzennego poświęcono wiele uwagi, zapowiadając po raz kolejny, opracowanie kompleksowej nowelizacji prawa gospodarowania przestrzenią. Zamierzenie to stanowi jeden z głównych priorytetów Krajowego Planu Zabudowy. Zapowiadano rozstanie się wreszcie z problematycznymi decyzjami o warunkach zabudowy, czy też z doraźnym rozwiązywaniem potrzeb w postaci regulacji specjalnych, tzw. *lex-specjalis*. Zamiast systemowych regulacji naprawczych - **w ramach rządowego przedłożenia, po raz kolejny został przedstawiony projekt ustawy, który nie tylko wprowadza chaos w obszarze planowania przestrzennego oraz formułuje kolejny *lex-specjalis*.** Szczególnie jest to istotne na obszarach wiejskich, gdzie dostępność terenów spełniających wymogi ustawy jest znacznie większa niż w obszarze miejskim, ale **jednocześnie stawia samorządy „post factum”** wobec konieczności zapewniania podstawowych usług bytowych w odniesieniu do budowy i możliwości przekształcania np. obiektów rekreacyjnych w całoroczne.

Związek Gmin Wiejskich RP **bierze czynny udział w pracach dotyczących wdrożenia reformy planowania i zagospodarowania przestrzennego** przesyłając liczne uwagi i postulaty, które naszym zdaniem powinna zawierać projektowana ustawa celem **uporządkowania prawa gospodarowania przestrzenią**. Wskazujemy jednocześnie na konieczność przyspieszenia prac związanych z reformą oraz jej przeprowadzenie spójnie z transformacją w obszarze przygotowania terenów inwestycyjnych w Polsce. Nie da się nie zauważyć złożoności procesu, jego czasochłonności, czy braków w dostępności specjalistycznego personelu (szczególnie w małych gminach o ograniczonym zasobie kadrowym) oraz podmiotów opracowujących plany. Nie można również nie dostrzec, że w obecnym stanie prawnym funkcjonuje równolegle kilka innych ustaw wymagających nowelizacji, które w sposób szczególny regulują zasady prowadzenia określonego rodzaju inwestycji (np. ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami, ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, czy ta dotycząca dróg publicznych). Zawiłości prawne specustaw wskazują na konieczność wypracowania i wdrożenia nowej ustawy, a nie wprowadzanie kolejnych, podobnych zmian bez uporządkowania dotychczasowego obszaru prawa budowlanego oraz przestrzennego.

Mając powyższe na uwadze dostrzegamy następujące obszary, które naszym zdaniem wymagają nie tylko doprecyzowania ale również zmiany w zaproponowanym projekcie ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- Zapisy ustawy planistycznej oraz tzw. opieszałość w realizowaniu nowego prawa - w mniemaniu administracji rządowej - dają podstawy do obciążania i karania JST za sytuacje związane z czasochłonnością postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy przez organy gmin. Wnosimy o odstąpienie od wymierzania administracyjnych kar pieniężnych za niewydanie decyzji o warunkach zabudowy w proponowanych terminach oraz do zachowania dotychczasowych terminów określonych w ustawach oraz w KPA.
- Budynki rekreacyjne przy obecnym brzmieniu przepisów nie wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Proponowana nowelizacja zapisów ustawy doprowadzi do niekontrolowanego zakłócenia ładu przestrzennego poprzez zmianę sposobu użytkowania takich obiektów jak indywidualne nieruchomości rekreacyjne - w trybie zgłoszenia na budynki mieszkalne jednorodzinne.
- Zezwolenie na budowę np. budynków rekreacji indywidualnej, bez uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nakłada na gminy dodatkowe obowiązki związane z budową infrastruktury zwłaszcza tam gdzie nie ma sieci uzbrojenia

terenu, dróg publicznych, a ich budowa jest niemożliwa ze względów technicznych czy ekonomicznych. Nie uwzględnia się przy tym jakichkolwiek norm dostępności do infrastruktury społecznej. To samo dotyczy założeń związanych z realizacją budowy budynków o pow. 70 m². Zakłada się, że koszty infrastrukturalne przedsięwzięcia ma ponosić gmina, a korzyści osiągnąć ma jedynie inwestor.

- Nowelizacja ustawy pozostawia również gminy z problemem dotyczącym emisyjności budynków powstałych na mocy planowanych przepisów. Szczególnie szkodliwe jest w tym przypadku pozostawienie swobody projektowej. Brak projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania terenu jest związane z brakiem kontroli nad dopuszczeniem zabudowy budynkami posiadającymi systemy ogrzewania w postaci kotłów oraz kominków na paliwo stałe.

**Odnosząc się do przedstawionej argumentacji Związek Gmin Wiejskich RP
negatywnie opiniuje**

przedłożony projekt ustawy, wskazując na konieczność bezwzględnego przyspieszenia procesu rzeczywistych reform planowania przestrzennego, potrzebę bezwzględnego uporządkowania tego obszaru i postawienia tamy chaosowi budowlano-urbanistycznego.

Krzysztof Iwaniuk

Przewodniczący Związku

Gmin Wiejskich Rzeczypospolitej Polskiej

Poznań, dnia 18 sierpnia 2021 r.