

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa zwróciło się do Związku Powiatów Polskich z prośbą o wskazanie barier procesu inwestycyjno-budowlanego. Związek skonsultował tą kwestię z zainteresowanymi samorządami, a w konsekwencji przedłożył zgłoszone uwagi i sugestie do resortu budownictwa.

Po analizie nadsyłanych do Biura Związku Powiatów Polskich uwag można z całą pewnością stwierdzić, że obowiązująca ustawa Prawo budowlane z uwagi na liczne nowelizacje stała się nieczytelna i przysparza wielu trudności interpretacyjnych. Dla procesu inwestycyjno-budowlanego zdecydowanie bardziej korzystna jest forma kompleksowego uregulowania na nowo tej problematyki a nie kolejna zmiana obowiązujących przepisów.

Zgłoszone przez samorządy uwagi obrazują także jak krytycznie praktycy stosujący przepisy inwestycyjno-budowlane na co dzień, oceniają niniejsze regulacje. Zakres uwag nie dotyczył tylko ustawy Prawo budowlane, ale odniesiono się także m.in. do aktów wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy, do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym czy do ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Odnosnie ustawy Prawo budowlane zauważono, że brakuje w niej definicji wielu pojęć, które stosowane są w praktyce, odniesiono się także do kwestii związanych z obszarem oddziaływania, sytuowaniem tablic i urządzeń reklamowych, orzekaniem o rozbiórce lub przeniesieniu w inne miejsce tymczasowego obiektu budowlanego, planowaniem zabudowy na terenach nieobjętych planem miejscowym, możliwością wcześniejszego oświadczenia organu, że nie zamierz wniesć sprzeciwu do zgłoszenia, uregulowaniem wygaśnięcia dokonanego zgłoszenia, budowaniem elektrowni wiatrowych.

Co do wzorów wniosków dokumentów wymaganych w procesie budowlanym tj. oświadczenie o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane, pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy czy przebudowy są nieczytelne dla interesantów, projektantów, niejednokrotnie również dla pracowników organów i są nadmiernie rozbudowane, a wyegzekwowanie właściwego wypełnienia wniosku znacznie przedłuża całą procedurę wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zwiększa koszty postępowania – wysyłanie wezwań, rozmowy telefoniczne. Zmiana wniosku o pozwolenie na budowę z jednostronicowego na sześciostronicowy oraz oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane z jednostronicowego na trzystronicowy znacznie zwiększyła ilość dokumentów do archiwizowania.

W zakresie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zauważono, że system planowania przestrzennego w Polsce od lat ulega postępującemu demontażowi. Problemy tkwią obecnie nie tylko w przejrzystości kluczowych dla ustawy rozwiązań, czy języku ustawy, ale trudności w ustaleniu elementarnej aksjologii – czy celem nadrzędnym jest wolność zabudowy nawet odbywająca się kosztem chaotycznego rozlewania się zabudowy i drastycznego wzrostu kosztów świadczenia usług publicznych, czy też ukierunkowanie procesów inwestycyjnych, nawet jeśli będzie się to wiązało z jednoznacznym przesądzeniem, że właściciele wielu działek zostaną odarci ze złudzeń, że właśnie ich działka zostanie zabudowana. Konieczne jest jednoznaczne przesądzenie tej kwestii.

Do głównych problemów na tle powołanej ustawy zaliczono: brak w większości gmin strategii rozwoju czy kompleksowych lokalnych polityk rozwoju, ponadto ograniczona powierzchnia kraju pokryta jest planami zagospodarowania przestrzennego w związku z czym większość procesów inwestycyjnych odbywa się w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Z punktu widzenia

inwestora jedną z najistotniejszych barier występujących w procedurach administracyjnych jest nieprawidłowe oznaczenie kręgu stron postępowania przez organ. Brak jest także przepisów konkretyzujących obiekty, które wymagają uzyskania decyzji o warunkach zabudowy przed dokonaniem zgłoszenia wykonania robót właściwemu organowi, tak jak jest to ujęte w przypadku zgłoszenia i pozwolenia na budowę w Prawie budowlanym. Zapisy zawarte w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego są w niektórych przypadkach bardzo ogólnikowe lub zbyt szczegółowe. Plany zagospodarowania przestrzennego powinny być na tyle czytelne i jednoznaczne, aby zarówno Inwestor jak i urzędnik nie miał wątpliwości co do ich zapisów. Z praktyki urzędniczej wynika, że teksty planów są zazwyczaj mało czytelne, a normy dotyczące konkretnego obszaru – trudne do zrekonstruowania.

Powyższe uwagi wskazują jak ważne jest ujednolicenie procesu inwestycyjno-budowlanego. Przepisy Prawa budowlanego powinny stymulować rozwój gospodarczy naszego Państwa a nie stawać się hamulcem tego procesu. Miejmy nadzieje że przedstawione przez Związek Powiatów Polskich uwagi pomogą osiągnąć ten cel. Ponadto bardzo ważne jest aby Ministerstwo przy planowaniu zmian w procesie inwestycyjno-budowlanym wzięło pod uwagę głos i doświadczenie urzędników organów administracji architektoniczno-budowlanej I instancji (starostów), którzy w swojej w praktyce urzędniczej na co dzień te przepisy stosują i zobowiązani są do ich egzekwowania.