

**ZARZĄD**

**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

Zbigniew Deptuła  
POWIAT MAKOWSKI

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 Potępa  
POWIAT BRZESKI

Radosław Roszkowski  
POWIAT PRUDNICKI

Dariusz Szustek  
POWIAT ŁUKOWSKI

Tomasz Tamborski  
POWIAT KOŁOBRZESKI

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 CHEŁMIŃSKI

Krzysztof Nosal  
POWIAT KALISKI

Andrzej Opala  
POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI

Waldemar Trelka  
POWIAT RADOMSKI

Bogdan Zieliński  
POWIAT WYSOKOMAZOWIECKI

**DYREKTOR BIURA**

Rudolf Borusiewicz

Or.A.0531/124/24

Warszawa, 4 czerwca 2024 roku

Szanowny Pan

**Dariusz Salamończyk**

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

w odpowiedzi na pismo z dnia 23 maja 2024 r. w sprawie przedłożenia opinii do komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane (SH.020.141.2024), Związek Powiatów Polskich negatywnie opiniuje przedłożony projekt i wnosi o odstąpienie od jego dalszego procedowania.

Komisyjny projekt zakłada zmianę art. 71 ust. 2 pkt 4 Prawa budowlanego poprzez wykreślenie fragmentu dotyczącego zaświadczenia o zgodności zamierzenia budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). W konsekwencji zgłoszenie dotyczące zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego składane organowi administracji architektoniczno-budowlanej nie będzie wymagało dołączenia ww. zaświadczenia lub jego kopii.

Po pierwsze należy wskazać, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalane przez rady gmin są – w skali kraju – różnej jakości. Zdarzają się przypadki, kiedy MPZP są sprzeczne z ustawami i rozporządzeniami, zawierają rażące błędy, lub posługują się pojęciami, które nie występują w aktach rangi ustawowej oraz w aktach wykonawczych. Co więcej, miejscowy plan jest aktem prawa miejscowego i może być interpretowany w różnoraki sposób.

Oznacza to, że organ administracji architektoniczno-budowlanej musi dysponować dowodem w postaci zaświadczenia wójta, z którego powinno jasno wynikać, czy zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego jest zgodna z MPZP.

W uzasadnieniu do projektu wskazano, że wymóg złożenia zaświadczenia jest dublowaniem kontroli i marnowaniem czasu inwestora, a także, że skutkiem projektowanej ustawy będzie eliminacja obowiązku składania dokumentu, który

nie jest niezbędny do merytorycznego rozpatrzenia sprawy przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Argumenty te są niezgodne z istotą instytucji prawnej „zmiany sposobu użytkowania” oraz omawianego zaświadczenia.

Jak wskazał NSA (wyrok z 20.05.2021 r., sygn. II OSK 2382/18), instytucja prawna „zmiany sposobu użytkowania” ma aspekt odnoszący się do zachowania przez inwestora norm z zakresu bezpieczeństwa i norm technicznych, a także aspekt zgodności użytkowania z przepisami normującymi zagospodarowanie przestrzenne.

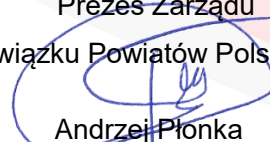
Z kolei w zaświadczeniu wydanym w oparciu o art. 71 ust. 2 pkt 4 Prawa budowlanego, wójt (burmistrz, prezydent miasta) ma stwierdzić o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego MPZP. Niewystarczające jest przytoczenie w zaświadczeniu wyłącznie zapisów planu. Gdyby ustawodawcy chodziło tylko o przedstawienie ustaleń MPZP, to przepis art. 71 ust. 2 pkt 4 Prawa budowlanego miałby inne brzmienie. W wydawanym zaświadczeniu wójt powinien dokonać analizy i oceny, czy zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego będzie zgodny z ustaleniami obowiązującego planu, a następnie stwierdzić to wprost w zaświadczeniu. Organ dokonuje zatem interpretacji postanowień MPZP w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego. Przy braku stwierdzenia takiej zgodności, odmawia wydania zaświadczenia żądanej przez wnioskodawcę treści, wymaganej przepisem art. 71 ust. 2 pkt 4 Prawa budowlanego (zob. wyrok WSA w Gdańsku z 20.12.2017 r., sygn. II SA/Gd 667/17).

Oznacza to, że zaświadczenie ma odnosić się do zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z MPZP i ma stanowić pomoc dla organu architektoniczno-budowlanego w interpretowaniu zgodności zmiany z MPZP.

Trzeba mieć również na uwadze, że obowiązek dołączania omawianego zaświadczenia nie wydłuża w sposób istotny trwania postępowania w sprawie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Odnosząc się do powyżej przytoczonych argumentów, należy uznać, że usunięcie obowiązku dołączania omawianego zaświadczenia nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Z poważaniem

Prezes Zarządu  
Związku Powiatów Polskich  
  
Andrzej Płonka