

UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

Informacja o projekcie:

Tytuł	Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Autor	Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii
Projekt z dnia	2 sierpnia 2021 r.

Informacje o zgłaszającym uwagi:

Urząd	-----
Organizacja samorządowa	Związek Powiatów Polskich
Osoba do kontaktu	Bartłomiej Zydel
e-mail	biuro@zpp.pl
tel.	(22) 656 63 34

Uwagi:

Lp.	Część dokumentu, do którego odnosi się uwaga (np. art., nr str., rozdział)	Treść uwagi (propozycja zmian)	Uzasadnienie uwagi	Stanowisko resortu	Odniesienie do stanowiska resortu
1.	Uwaga ogólna	Jak wynika z założeń programu „Polski Ład” (s. 69), dotyczy on umożliwienia budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a zatem nie jest logicznym dokonywanie w ustawie – Prawo budowlane zmian umożliwiających budowę na zgłoszenie budynków rekreacji indywidualnej o gabarytach i rozwiązaniach konstrukcyjnych, takich jak w przypadku przedmiotowych małych domów mieszkalnych.	Znacznie większe od dotychczas dopuszczonych przepisami budynki rekreacyjne w sposób trudny do przewidzenia spowodują zakłócenie ładu przestrzennego. Należy zwrócić uwagę, iż nie będą one wymagały ustalania warunków zabudowy i będą mogły być realizowane na bardzo dużych działkach, przy założeniu, że liczba tych budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m ² powierzchni działki. Można przewidzieć, że później w trybie zgłoszeniowym będzie następowała zmiana ich sposobu użytkowania na budynki mieszkalne jednorodzinne. Zmiana ustawy nie przewiduje uregulowań w zakresie gęstości zabudowy mogących tak powstawać osiedli.	Budynek rekreacji indywidualnej służy czasowemu pobytowi ludzi, jego budowa odbywa się bez potrzeby sporządzania projektu budowlanego oraz bez obowiązku zawiadomienia o zakończeniu budowy, w praktyce często jest to gotowy obiekt tzw. modułowy stawiany na działce. W związku z powyższym ustalono dodatkowe wymagania mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowników takich budynków w postaci określenia dopuszczalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników ograniczonego do 2 m oraz	Podtrzymanie uwagi. Interpretacja przepisu art. 59 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prowadzi do co najmniej niejednoznacznych wniosków – na wątpliwości w tym zakresie wskazywaliśmy w uwadze nr 5. Z obecnego brzmienia art. 59 ust. 2a ustawy planistycznej można bowiem wyprowadzać wnioski, że spośród inwestycji realizowanych w oparciu o zgłoszenie (a taki model przewiduje projektowana ustawa), decyzji WZ wymaga

				<p>zwiększono dopuszczalną powierzchnię zabudowy z aktualnej 35 m² do 70 m² z uwagi na wpływające do resortu sygnały o potrzebie zwiększenia tych parametrów (w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie tego typu obiektami). Aktualnie zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 16 ustawy – Prawo budowlane budowa wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30).</p> <p>Liczba takich budynków na działce nie będzie mogła przekraczać jednego na działce o powierzchni 500 m² bądź mniejszej. Ma to w szczególności zapobiec powstawaniu nieograniczonej liczby przedmiotowych budynków na małej działce, i aby na podstawie projektowanych przepisów nie mogły powstawać całe osiedla domów mieszkalnych wielorodzinnych na jednej działce.</p>	<p>jedynie realizacja inwestycji wskazanych w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego.</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>Nie można wykluczyć, że osoby po wybudowaniu budynków rekreacji indywidualnej będą zamieszkiwać ten obiekt nie w celach rekreacyjnych (na określony czas), ale przez cały rok traktując jako miejsce zamieszkania. Możliwe to będzie nawet bez konieczności zawiadomienia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, jeżeli taka zmiana nie będzie spełniać art. 71 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.</p> <p>Należy jednak wskazać, że przedstawione rozwiązanie spowoduje ułatwienie i zmniejszenie kosztów realizacji ww. zamierzenia budowlanego.</p> <p>W nawiązaniu do powyższego, informuję, że wprowadzenie zmian zaproponowanych w projekcie ustawy – Prawo budowlane wynika z realizacji założeń programu „Polski Ład” – planu odbudowy polskiej gospodarki po pandemii COVID-19.</p> <p>Ponadto, należy wskazać, że projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zakłada rezygnacji z procedury wydawania decyzji o</p>	
--	--	--	--	---	--

				warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego jest to kluczowy element służący weryfikacji przyszłego przedsięwzięcia na danym obszarze o określonych uwarunkowaniach. Należy podkreślić, że zmiana zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę (z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku) również wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.	
2.	Art. 1 pkt 1 (dodający art. 29 ust. 1 pkt 1a i pkt 16 do ustawy – Prawo budowlane)	W przepisie należy dodać ograniczenia wysokości budynków, rozpiętości elementów konstrukcyjnych oraz informację co do tego, czy budynek może być podpiwniczony. Ponadto przepis powinien wskazywać, że obszar oddziaływania budynków mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.	Wynika to z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa realizacji inwestycji i użytkowania budynków powstałych bez nadzoru kierownika budowy.	Należy wskazać, że uwaga nie określa wartości ograniczeń co do wysokości budynków oraz rozpiętości elementów konstrukcyjnych. Wysokości budynków oraz rozpiętości elementów konstrukcyjnych zależne są od postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy w przypadku jego braku. W przypadku piwnicy jej powierzchnia będzie wliczana do powierzchni użytkowej zgodnie z normą powołaną w przepisach prawa budowlanego.	Podtrzymanie uwagi. Mimo ustaleń wynikających z aktów wydawanych na podstawie ustawy planistycznej uważamy, że pewne generalne zasady w tym przypadku powinny wynikać z Prawa budowlanego.

				W konsekwencji trudno pozytywnie zaopiniować propozycję.	
3.	Art. 30 ust. 4b Prawa budowlanego	Prawo budowlane powinno przewidywać dodanie budynków rekreacji indywidualnej do katalogu obiektów, przy których zgłoszeniu niezbędne jest wykonanie projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania terenu.	Budynki rekreacji indywidualnej obecnie użytkowane są także w okresie ujemnych temperatur. Posiadają w związku z tym systemy ogrzewania, najczęściej w postaci kominków na paliwo stałe. Budynki takie budowane są w terenach atrakcyjnych przyrodniczo, w których jakość powietrza jest jeszcze stosunkowo dobra. Tereny te nie posiadają z kolei pełnego uzbrojenia terenu w systemy umożliwiające inny sposób ogrzewania. Brak nadzoru nad projektowaniem, a później montażem i użytkowaniem takich systemów spowoduje, że wszystkie obostrzenia dotyczące jakości paliwa oraz pracy kotłów, pieców i kominków nie przyniosą oczekiwanych efektów, a dodatkowo pogorszą jakość powietrza w terenach do tej pory czystych i chronionych w sposób naturalny (ograniczający wielkość powierzchni ogrzewanych). Zróżnicowanie pomiędzy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi a budynkami rekreacji indywidualnej spowoduje, że Inwestorzy tych pierwszych zostaną postawieni w gorszej sytuacji, z dodatkowymi obowiązkami i obostrzeniami.	Obecnie do budowy niewielkich budynków rekreacji indywidualnej nie jest wymagane sporządzanie dokumentacji projektowej. Minister Rozwoju i Technologii negatywnie ocenia wprowadzanie dodatkowych barier inwestycyjnych w ustawie – Prawo budowlane poprzez konieczność sporządzania dokumentacji projektowej. Natomiast problem związany z kotłami i piecami jest problemem zupełnie innego charakteru. Problem ten nie powinien być rozwiązywany poprzez nakładanie obowiązków w małym stopniu odnoszący się do pieców czy kotłów. Tym samym wprowadzana bariera jest nieproporcjonalna w stosunku do problemu. Wprowadzanie mechanizmów związanych z piecami i kotłami powinno nastąpić na innej płaszczyźnie i na gruncie innych ustaw, które wprowadzają już ograniczenia w zakresie pieców czy kotłów.	Podtrzymanie uwagi. Jeżeli projektodawcy uważają, że problem należy rozwiązać w inny sposób, to oczekujemy zaproponowania w projekcie odpowiednich zmian – a nie ograniczenia się do wskazania, że „Wprowadzanie mechanizmów związanych z piecami i kotłami powinno nastąpić na innej płaszczyźnie i na gruncie innych ustaw, które wprowadzają już ograniczenia w zakresie pieców czy kotłów.”.
4.	Art. 54 ust. 1 Prawa budowlanego	Należy rozszerzyć katalog obiektów, do użytkowania których niezbędne	Uzasadnienie jak do uwagi nr 3.	Obecnie do budowy niewielkich budynków rekreacji	

		jest zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy o budynku rekreacji indywidualnej.		indywidualnej nie jest wymagane zawiadomienie o zakończeniu budowy. Minister Rozwoju i Technologii negatywnie ocenia wprowadzanie dodatkowych barier inwestycyjnych w ustawie – Prawo budowlane. Brak jest ponadto związku między budową pieców a zawiadamianiem o zakończeniu budowy budynków rekreacji indywidualnej.	
5.	Art. 2 pkt 1 projektu (zmieniający art. 59 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)	Przepis należy uzupełnić co najmniej o budynku rekreacji indywidualnej.	Obecne brzmienie przepisów zwalniających z wymogu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powoduje wątpliwości prawne. Przepisy te są nieczytelne i wieloznaczne a ich interpretacja zależna od składów sędziowskich. Istnienie przepisów zależnych od interpretacji jest niedopuszczalne w państwie prawa. 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. Szkodliwe jest zwłaszcza dopuszczenie zabudowy budynkami posiadającymi systemy ogrzewania w postaci kotłów i kominków na paliwo stałe w terenach, gdzie nie ma odpowiednich sieci uzbrojenia terenu, dróg, a ich budowa jest niemożliwa ze względów technicznych czy ekonomicznych. Obiekty takie mogą	Uwaga nieuwzględniona. Należy podkreślić, że zmiana zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę (z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku) również wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.	Podtrzymanie uwagi. Uzasadnienie analogiczne jak w podtrzymaniu uwagi nr 1.

			<p>być obecnie budowane na terenach rolnych słabych klas, jednak wartościowych przyrodniczo, a w inny sposób niechronionych, które to występują w przeważającej części kraju.</p> <p>Ponadto zwiększenie powierzchni zabudowy do 70 m² przy działce minimum 500 m² powoduje, że stanowi on udział 14% powierzchni działki – a decyzja o warunkach zabudowy często ogranicza powierzchnię do 5%.</p>		
6.	<p>Art. 2 pkt 2 projektu (zmieniający art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)</p>	<p>1. Przepis nie powinny przewidywać administracyjnych kar pieniężnych za niewydanie decyzji o warunkach zabudowy w proponowanych terminach.</p> <p>2. Z ostrożności wnosimy o wydłużenie terminów: z 90 do 120 dni i z 30 do 90 dni.</p>	<p>Ad 1. Można odnieść wrażenie, administracja rządowa zamierza obciążyć wyłączną odpowiedzialnością za czasochłonność postępowań w sprawie ustalenia warunków zabudowy organy gmin. Problem polega na tym, że owa czasochłonność wynika z kształtu ustawy planistycznej i braku reformy planistycznej – a za to odpowiada... administracja rządowa.</p> <p>Ad 2. Niemożliwym jest dotrzymanie terminu 30 dni na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla jakiegokolwiek inwestycji, w tym budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m² i powierzchni użytkowej max. 90 m². Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje procedurę postępowania ustalającego warunki zabudowy i nie różnicuje jej ze względu na wielkość zamierzenia</p>	<p>W chwili obecnej Minister Rozwoju i Technologii odrzuca wnioski w sprawie rezygnacji z kar pieniężnych i z wydłużenia terminu na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych o pow. zabudowy do 70 m². Należy podkreślić, że określony termin zostanie nałożony wyłącznie na realizację powyżej wspomnianych inwestycji, które z uwagi na swoją specyfikę wymagają mniejszego nakładu pracy przy przeprowadzaniu analiz niż przykładowo obszarowo większe inwestycje. Dodatkowo termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o</p>	<p>Podtrzymanie uwagi. Zdajemy sobie sprawę ze wszystkich wątków, na które zwrócił uwagę resort – niemniej wciąż uważamy, że narzucanie sztywnych terminów i nakładanie kar nie może być sposobem na „łatanie” braku oczekiwanej od lat reformy systemu planowania przestrzennego.</p>

			<p>budowlanego. Zatem postępowanie o warunki zabudowy zawiera te same elementy składowe dla małych obiektów np. kiosk handlowy jak i dla bardzo dużych np. zespół zabudowy kilkunastu, kilkudziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych czy wielorodzinnych lub np. budowa centrum handlowego. Jednocześnie nawet dla obiektu budowlanego o małej powierzchni zabudowy np. 70 m² może być konieczne wykonanie analizy urbanistycznej obejmującej bardzo duży obszar. Wielkość analizowanego terenu zależy od szerokości frontu działki/terenu objętego wnioskiem. Ponadto proponowany przepis art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego nie wyklucza składania wniosków o WZ dla inwestycji polegających na budowie zespołów zabudowy jednorodzinnej składającej się z wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², powierzchni użytkowych do 90 m² zlokalizowanych po jednym na każde 1000 m² powierzchni działki. Oznacza to, że mogą być wnioski o WZ na budowę od kilku do kilkudziesięciu małych budynków jednorodzinnych w zależności od wielkości działki, np. na działkach o powierzchni 2ha i większych. Stąd też niezbędne jest wydłużenie terminów.</p>	<p>planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>	
--	--	--	--	---	--