

Komentarz prawny

Zmiany w prawie budowlanym i ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym według Polskiego Ładu

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii przedstawiło w sierpniu projekt nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt jest częścią rządowego programu „Polski Ład”. W założeniu zmiany mają uprościć budowę domów o powierzchni zabudowy do 70 m² oraz domków rekreacyjnych.

Domy o powierzchni zabudowy do 70 m²

Ułatwienia mają dotyczyć budowy wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 90 m². Na każde 1000 m² powierzchni działki może przypadać nie więcej niż jeden tego typu budynek. Budowa budynku nie będzie wymagać uzyskiwania pozwolenia lecz będzie mogła być prowadzona w ramach procedury zgłoszenia, bez konieczności powoływania kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy.

Domki rekreacyjne

Zmiany mają dotknąć również zasad budowy wolnostojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku. Tak jak dotychczas budowa takich budynków wymagać ma jedynie zgłoszenia. Proponuje się jednak podniesienie dopuszczalnego progu powierzchni zabudowy tych obiektów z 35 do 70 m² przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników nie większym niż do 2 m. Budynków nie może być więcej niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki.

Termin na wydanie decyzji WZ

Według obecnego brzmienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jedynie w przypadku niewydania w terminie decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, organowi właściwemu do wydania tej decyzji wymierzana jest kara pieniężna z tytułu zwłoki. Projekt nowelizacji ustawy przewiduje, że karę będzie można wymierzyć również w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Różnica ma dotyczyć terminu, po upływie którego taka kara będzie nakładana. W odniesieniu do decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego termin wynosi 65 dni. W przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ma on wynieść 90 dni, a w przypadku decyzji dotyczącej budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² – 30 dni.

Ocena propozycji

Propozycja zmian nie poddaje się jednoznacznej ocenie. W dotychczasowym stanie prawnym już jest dopuszczalne budowanie domów jednorodzinnych bez konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę. Warunkiem jest, aby obszar ich oddziaływania mieścił się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Nie przewiduje się przy tym żadnego ograniczenia w zakresie powierzchni budynków. Propozycja zmiany przepisów nie jawi się w związku z powyższym jako rewolucyjna, zwłaszcza, że również wobec budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² stosowane będzie istniejące obecnie uprawnienie organu do nałożenia obowiązku uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu objętego obowiązkiem zgłoszenia, jeśli jego realizacja mogłaby spowodować m. in. wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Choć jak wskazują projektodawcy, brak kierownictwa budowy oraz dziennika budowy ma przyczynić się do obniżenia kosztów budowy małych budynków, to jednocześnie brak należytej pieczy nad budową może odbić się na bezpieczeństwie realizacji inwestycji, a później ich użytkowaniu. Propozycje mają na celu przeciwdziałać zagęszczaniu zabudowy, co jednak niekoniecznie można oceniać pozytywnie, jeśli weźmiemy pod uwagę koszty społeczno-ekonomiczne, zwłaszcza na przestrzeni miast.

Jako pozytywną można ocenić propozycję utrzymania obowiązku zgodności budowy małych domków z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy oraz opracowania projektów budowlanych, co może zapobiec zupełnej samowoli architektonicznej. Krokiem w dobrym kierunku mogą okazać się także przepisy o karach za zwłokę przy wydaniu decyzji o warunkach zabudowy, które potencjalnie powinny ograniczyć często obserwowany wydłużający się proces pozyskiwania decyzji.

Projekt ustawy został skierowany do konsultacji. Z zapowiedzi rządowych wynika, że ścieżka procedowania ustawy ma być szybka, tak aby w nowym sezonie budowlanym inwestorzy prywatni mogli skorzystać z ułatwień nowych regulacji. W przypadku uchwalenia zmian, wejdą one w życie w terminie jednego miesiąca od dnia ogłoszenia.

Anna Czajkowska, Radca prawny
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.