

| Nazwa dokumentu:<br>projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. |                        |  |   |   |
|--|------------------------|--|---|---|
| Lp.  | Podmiot wnoszący uwagę | Jednostka redakcyjna   | Treść uwagi, propozycja zmiany  | Uzasadnienie  |
| USTAWA PRAWO BUDOWLANE   |                        |  |   |   |
| 1.   | IARP                   | art. 29 w ust. 1 pkt 1a)<br><br><i>„1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m<sup>2</sup>, a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki;”</i> | Wprowadzenie do art. 29 w ust. 1 Prawa budowlanego pkt. 1a) tj. nowej kategorii obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę lecz wymagających zgłoszenia jest nieprecyzyjne, niespójne z celem i uzasadnieniem do zmiany ustawy i sprzyjające wielu nadinterpretacjom oraz nadużyciom. Proponuje się uzupełnić projekt ustawy o dyspozycje:<br><br><b>Inwestorem</b> budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane - może być <b>wyłącznie osoba fizyczna, budująca na własny użytek.</b> | Według tekstu <b>Uzasadnienia</b> załączonego do projektu ustawy:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• zasadniczym celem ustawy jest konieczność „zapewnienia prostych narzędzi prawnych umożliwiających budowę domów jednorodzinnych dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.”</li> <li>• „Wymóg lokalizacji jednego obiektu na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki, ma stanowić mechanizm gwarantujący, że projektowana instytucja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobektowych osiedli.”</li> </ul> Niestety założenie, że niewielkie budynki jednorodzinne, o których mowa w projekcie ustawy - będą realizowane tylko dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych i służyły celom indywidualnym – <b>nie zostało zapisane w proponowanych regulacjach</b> i na ich podstawie jest możliwa realizacja dużego zespołu małych budynków jednorodzinnych, na wniosek jednego inwestora. W praktyce pojawiać się mogą wnioski dotyczące kilkudziesięciu budynków, na kilkuhektarowych działkach.<br>Zapisanie w ustawie warunku, według którego inwestorem może być wyłącznie osoba fizyczna, budująca zgodnie z założeniami - na własny użytek - wprowadzi ułatwienia <b>tylko</b> dla indywidualnych inwestorów, którzy chcą zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe oraz wykluczy stosowanie uproszczonej procedury przez inwestora komercyjnego, którego działania winny być objęte standardową kontrolą.<br>Przykłady idei odrębnego formułowania wymogów w budownictwie realizowanym na własny użytek można znaleźć w przepisach stosowanych w inny krajach np. we Francji:<br><a href="https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/2021-04-16/">https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/2021-04-16/</a><br>Przykładowo - Artykuł L111-7 Code de la construction et de |

|    |      |                          |  |   |
|----|------|--------------------------|--|---|
|    |      |                          |  | <p>l'habitation (Kodeks budowlany i mieszkaniowy w tłumaczeniu google) stanowi:</p> <p><i>Aranżacje architektoniczne, wyposażenie wewnętrzne i zewnętrzne oraz wyposażenie lokali mieszkalnych, zarówno należących do osób prywatnych, jak i publicznych, obiektów ogólnodostępnych, instalacji ogólnodostępnych i miejsc pracy muszą być takie, aby te pomieszczenia i objekty były dostępne dla wszystkich oraz w szczególności osobom niepełnosprawnym, niezależnie od rodzaju niepełnosprawności, w szczególności fizycznej, sensorycznej, poznawczej, umysłowej lub psychicznej, w przypadkach i na warunkach określonych w art. L. 111-7-1 w L. 111-7-11. Przepisy te nie są obowiązkowe dla właścicieli budujących lub ulepszających mieszkania <u>na własny użytek</u>.</i></p>   |
| 2. | IARP | art. 29 w ust. 1 pkt 1a) | <p>Proponowana regulacja art. 29 w ust. 1 pkt 1a) generuje możliwość wystąpienia sprzeczności prawa pomiędzy możliwością zastosowania zgłoszenia budowy z założenia wykluczającego udział stron postępowania, a wymogami obowiązujących przepisów w zakresie obszaru oddziaływania obiektu.</p> <p>Użyte w projektowanym przepisie (pkt 1a) określenie „budynku wolnostojącego” jest wieloznaczne i bardzo różnie interpretowane w praktyce oraz orzecznictwie administracyjnym.</p> <p>W celu wyeliminowania interpretacji i niewłaściwego stosowania przepisu w tym prowadzącego do wystąpienia oddziaływania planowanego budynku na nieruchomości sąsiednie należy określić:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>definicję budynku wolnostojącego</b></li> <li>2. <b>odległość lokalizacji budynku od granicy działki i jego rzeczywistą wysokość</b>, nie powodujących i prowadzących do objęcia obszarem oddziaływania działek sąsiednich</li> </ol> <p>Należy wyraźnie określić najmniejszą dopuszczalną lokalizację ścian projektowanych budynków o pow. zabudowy do 70 m<sup>2</sup> jako nie mniejszą niż: <b>3 m</b> dla fragmentów ścian bez okien oraz <b>4 m</b> - dla fragmentów ścian z oknami i drzwiami.</p> <p>Należy ograniczyć wysokość ww. budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- do <b>8 m</b> w kalenicy w przypadku budynków z <b>dachami stromymi</b></li> <li>- do <b>7 m</b> w przypadku budynków z <b>dachami płaskim</b>.</li> </ul> | <p>Pojęcie „budynek <u>wolnostojący</u>” nie posiada legalnej definicji w obowiązującym systemie prawnym. Brak stosownej definicji prowadzi do różnego rozumienia tego pojęcia, skutkującego m.in. zróżnicowaniem orzeczeń sądów administracyjnych rozpatrujących to zagadnienie często uwzględniających jedynie aspekt techniczny (niezależność konstrukcji) a nie urbanistyczny, mający wpływ na otoczenie.</p> <p>Z uwagi na konieczność skonkretyzowania pojęcia „budynek wolnostojący”, przydatnym byłoby wprowadzenie do ustawy stosownej definicji.</p> <p>Definiując w nowym przepisie pojęcie „budynku wolnostojącego” - jako kryterium należałoby przyjąć <b>warunek braku przylegania do innego budynku</b> oraz <b>braku przylegania do granicy działki</b> (tylko w takich sytuacjach nie pojawią się przypadki lokalizacji budynków w zestawieniu ze sobą lub w granicy działki, co obecnie dopuszczają przepisy § 12 ust. 2, 3 i 4 pkt 1) WT</p> <p>Z zagadnieniem relacji „wolnostojącego” budynku w stosunku do granicy działki, związana jest również potrzeba ustalenia <b>minimalnych odległości takiego budynku od granicy działki</b>. O ile w sytuacjach, w których prowadzone są postępowania administracyjne zakończone decyzją pozwolenia na budowę, taka odległość może wynosić np. 1,5 m – to w sytuacji dotyczącej <b>budynków na zgłoszenie</b>, minimalna odległość od granicy winna wynosić</p> |

|    |      |   |  |  |
|----|------|---|--|--|
|    |      |   |  | <p>odpowiednio <b>3 m</b> dla ścian bez okien oraz <b>4 m</b> - dla ścian z oknami i drzwiami (<b>także w sytuacji działek węższych niż 16 m</b>).</p> <p>W innym przypadku wystąpi jawna sprzeczność pomiędzy wymogami § 12 ust. 5 WT (objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu ze względu na zbliżenie do granicy) a możliwością stosowania trybu zgłoszenia (bez udziału stron postępowania).</p> <p>Przy odsunięciu do 3 i 4 m od granicy budynków mieszkalnych o niewielkich gabarytach, w tym o ograniczonych wysokościach, nie zachodzą negatywne oddziaływania na działki sąsiednie (budynki o wysokościach nie większych niż ich odległość od innych budynków gwarantują brak przesłaniania i ograniczenia nasłonecznienia.)</p>   |
| 3. | IARP | Art. 29 ust.1 pkt. 1a)  | <p>Parametr dotyczący liczby budynków na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki; – odnosi się do niezidentyfikowanego pojęcia „działki”.</p> <p>Przepis uzależniający ilość budynków od powierzchni działki jest sformułowany również nieprecyzyjnie i może być powodem rozbieżnych interpretacji.</p> <p>Przepis należy sprecyzować:<br/>„[...]”, a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki <b>budowlanej, w tym jeden dla działki o powierzchni poniżej 1000 m<sup>2</sup>;</b></p>  | <p>W przepisie brak jest wyraźnego wskazania czy chodzi o działkę ewidencyjną gruntu czy o działkę budowlaną określoną np. w § 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Z proponowanego w ustawie zapisu nie wynika czy w sytuacji działki mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> dopuszcza się możliwość budowy choć jednego budynku czy do budowy jednego budynku uprawnia dopiero powierzchnia działki (budowlanej) wynosząca minimum 1000 m<sup>2</sup>.</p>   |
| 4. | IARP | Art. 29 ust. 1 pkt. 16<br><i>„16) wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, przy</i> | <p>Propozycja budowy na zgłoszenie wolno stojących parterowych <b>budynków rekreacji indywidualnej</b> przeznaczonych do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> - <b>bez ograniczeń powierzchni użytkowej, bez ograniczeń wysokości budynków, bez nakładania obowiązku sporządzenia projektu budowlanego oraz bez nakładania obowiązku posiadania decyzji o warunkach zabudowy</b>, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jest całkowicie nieuzasadniona i przyniesie wysoce niepożądane konsekwencje.</p> <p><b>Postuluje się zachowanie dotychczasowego zapisu art. 29 ust. 1 pkt. 16 w niezmienionej formie.</b></p> <p>W przypadku podtrzymania regulacji zmieniających art. 29 ust. 1 pkt. 16:<br/>- bezwzględnie należy <b>wprowadzić konieczność realizacji takiego obiektu w oparciu o projekt budowlany sporządzony przez</b></p> | <p>Przyjęcie zasady, według której wolno stojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> realizowane byłyby praktycznie bez żadnych ograniczeń - tj. bez konieczności uzyskania decyzji WZ przy braku planu miejscowego, bez projektu budowlanego, bez kierownika budowy, z nielimitowaną wysokością i nielimitowaną powierzchnią użytkową (budynek parterowy może posiadać kilka antresoli) – <b>prowadzić będzie do niekontrolowanych zmian w przestrzeni na masową skalę.</b></p> <p>Przy tej samej procedurze „na zgłoszenie” i powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> jak dla proponowanych w art. 29 ust. 1 pkt 1a budynków mieszkalnych jednorodzinnych, proponowane przepisy poza ograniczeniem rozpiętości elementów konstrukcji, nie wprowadzając innych ograniczeń, pozwalałyby realizować co najmniej podobny w wielkości i oddziaływaniu a w praktyce nawet znacznie większy budynek, bez projektu budowlanego, bez kierownika i dziennika</p> |

|    |      |  |   |  |
|----|------|--|---|--|
|    |      | <p>rozpiętości elementów konstrukcyjnych nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników nie większym niż do 2 m, a liczba tych budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki;"</p> | <p><b>uprawnioną osobę,</b></p> <p>- określić <b>maksymalną wysokość i powierzchnię użytkową</b> takiego obiektu</p> <p>- w przypadku budowy ww. budynku na terenach pozbawionych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić <b>obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na taką realizację.</b></p> <p>Ze względu na możliwość znaczącego oddziaływania, wysokość budynków rekreacji indywidualnej przeznaczonych do okresowego wypoczynku nie powinna wynosić więcej niż <b>6 m</b> zaś powierzchnia użytkowa nie powinna wynosić analogicznie do budynków określonych w Art. 29 ust.1 pkt. 1a) - więcej niż <b>90 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Proponuje się również zmianę dot. intensywności zabudowy rekreacyjnej z ograniczeniem liczby budynków do nie więcej niż jednego na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki rekreacyjnej, analogicznie do budynków określonych w Art. 29 ust.1 pkt. 1a)</p> | <p>budowy.</p> <p>Określenie parterowy budynek nie oznacza jednokondygnacyjny, a brak ograniczenia powierzchni użytkowej oraz wysokości, umożliwia z jednej strony całkowite podpiwniczenie takiego obiektu a z drugiej zastosowanie antresoli np. w kondygnacji parteru co w rezultacie spowoduje, że taki budynek może posiadać powierzchnię nawet ok. 130-140 m<sup>2</sup>.</p> <p>Rozpiętość elementów konstrukcyjnych do 6 m przy zastosowaniu np. popularnych monolitycznych stropów żelbetowych, w celu ograniczenia zagrożenia bezpieczeństwa jego użytkowników bezwzględnie wymaga sporządzenia projektu stropu i nadzorowania jego wykonania przez uprawnioną osobę.</p> <p>Nic nie uzasadnia proponowanej przez ustawodawcę liberalizacji prawa a jej wprowadzenie może prowadzić do wielu problemów i zagrożeń z naruszeniem bezpieczeństwa konstrukcji budynku włącznie.</p> <p>Brak uzasadnienia nadmiernej intensywności zabudowy dla budynków rekreacji indywidualnej o dwukrotnie większych wymiarach.</p> |
| 5. | IARP | <p>Art. 41 ust. 4a pkt. 1 lit. a w powiązaniu z art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b</p>  | <p>Bezwzględnie należy utrzymać obowiązek kierowania budową obiektu dla którego wymagany jest projekt budowlany, przez uprawnioną osobę.</p> <p><b>Postuluje się zachowanie dotychczasowego zapisu art. 29 ust. 1 pkt. 16 w niezmienionej formie.</b></p>   | <p>Ustanowienie obowiązku kierowania budową przez uprawnioną osobę dotyczy bezpośrednio zagadnień bezpieczeństwa prowadzenia robót oraz wykonania obiektu o bezpiecznej konstrukcji i elementach wyposażenia. Nie da się logicznie uzasadnić zwolnienia z takiego obowiązku dla budynków posiadających powierzchnię zabudowy 70 m<sup>2</sup> w stosunku np. do prawie identycznego budynku o powierzchni zabudowy 71 m<sup>2</sup>.</p> <p>Jest to propozycja w drastyczny sposób rozszczelniająca system prawa, mogąca przynieść katastrofalne skutki w zakresie bezpieczeństwa. Jest ona związana również z brakiem konieczności prowadzenia dziennika budowy czyli brakiem konieczności dokumentowania przebiegu prac budowlanych co z kolei uniemożliwia odpowiednie wykonywanie obowiązków kontrolnych przez organy nadzoru budowlanego i projektantów sprawujących nadzór autorski nad realizacją obiektu budowlanego.</p>  |

USTAWA O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

|    |      |                  |   |  |
|----|------|------------------|---|--|
| 6. | IARP | Art. 59 ust 2a   | <p>proponuje się uzupełnić projekt ustawy o dyspozycje, według których:</p> <p><b>Powierzchnia terenu objętego wnioskiem</b> o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane - <b><u>nie może być większa niż 1000 m<sup>2</sup></u></b></p>  | <p>Z ideą budowy na własny użytek – łączyć się powinna zasada, aby powierzchnia terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane - <b><u>nie mogła być większa niż 1000 m<sup>2</sup></u></b>. <b>Taki przepis powodowałby, że wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy mógłby dotyczyć tylko jednego budynku.</b> W sytuacji, w której inwestor dysponowałby większą działką, zakresem wniosku obejmowałby tylko część takiej działki o powierzchni 1000 m<sup>2</sup> (decyzja WZ wydawana jest dla terenu, w tym mogącego stanowić tylko część działki budowlanej).</p>                              |
| 7. | IARP | Art. 59 ust 2a   | <p>W przypadku wprowadzenia regulacji zmieniających art. 29 ust. 1 pkt. 16 - dla budowy <b>budynków rekreacji indywidualnej</b> przeznaczonych do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> - na terenach, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy bezwzględnie wprowadzić <b>obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.</b></p>  | <p>Przyjęcie zasady, według której wolno stojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> realizowane byłyby bez konieczności uzyskania decyzji WZ przy braku planu miejscowego – <b>prowadzić będzie do niekontrolowanych zmian w przestrzeni na masową skalę</b>, co z kolei spowoduje rozlewanie zabudowy z koniecznością budowy dodatkowej infrastruktury obsługującej tę zabudowę a w przypadku jej braku wystąpieniem negatywnego wpływu na środowisko, a także chaosu przestrzennego, a nawet wznoszenia takich obiektów w miejscach, które powinny być szczególnie chronione i objęte zakazem zabudowy ze względu na wartości kulturowe, przyrodnicze, konserwatorskie itp..</p> |
| 8. | IARP | Art. 64 ust. 1 a | <p>Wprowadzenie ograniczeń czasowych w terminach wydawania decyzji WZ, w sytuacji nagminnie występujących opóźnień i wielomiesięcznych a nawet wieloletnich oczekiwań na wydanie takich decyzji należy co do zasady uznać za słuszne. Biorąc jednak pod uwagę brak jakiegokolwiek złagodzenia procedur przy opracowywaniu i wydawaniu decyzji WZ z jednoczesnym wprowadzeniem znacznie krótszych terminów należy zastanowić się nad realnością zaproponowanych terminów tak by nie prowokowały do używania różnych wybiegów, całkowitej obstrukcji lub nie wpływało na konieczności powtarzania procedur z powodu błędów jakie będą wiązać się z pospiesznym opracowywaniem i wydawaniem decyzji.</p> | <p>Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są zawsze po przeprowadzeniu szeregu działań przez organy, w tym po sporządzeniu analiz urbanistyczno-architektonicznych i wydaniu w ramach tych organów - wielu wewnętrznych opinii, w tym dotyczących aspektów przyrodniczych, kulturowych oraz komunikacyjnych a według obowiązujących przepisów, czas w którym takie wewnętrzne działania są prowadzone, jest wliczany do czasu prowadzenia postępowania. Realność zakładanych terminów leży w interesie zarówno organów jak i stron, ponieważ będzie wpływać na stabilność prawa i jego przestrzeganie.</p>  |