

## UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

### Informacja o projekcie:

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

### Informacje o zgłaszającym uwagi:

<b>Urząd</b>	-----
<b>Organizacja samorządowa</b>	Związek Powiatów Polskich
<b>Osoba do kontaktu</b>	Bartłomiej Zydel
<b>e-mail</b>	biuro@zpp.pl
<b>tel.</b>	(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 <sup>2</sup> 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.		

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.		
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). Zróznicowanie pomiędzy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi a budynkami rekreacji indywidualnej spowoduje, że Inwestorzy tych pierwszych zostaną postawieni w gorszej		

			sytuacji, z dodatkowymi obowiązkami i obostrzeniami.		
4.	Art. 54 ust. 1 Prawa budowlanego	Należy rozszerzyć katalog obiektów, do użytkowania których niezbędne jest zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy o budynku rekreacji indywidualnej.	Uzasadnienie jak do uwagi nr 3.		
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 być obecnie budowane na terenach rolnych słabych klas, jednak wartościowych przyrodniczo, a w inny sposób niechronionych, które to występują w przeważającej części kraju.		

			Ponadto zwiększenie powierzchni zabudowy do 70 m <sup>2</sup> przy działce minimum 500 m <sup>2</sup> powoduje, że stanowi on udział 14% powierzchni działki – a decyzja o warunkach zabudowy często ogranicza powierzchnię do 5%.		
6.	Art. 2 pkt 2 projektu (zmieniający art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)	<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 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej max. 90 m<sup>2</sup>. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje procedurę postępowania ustalającego warunki zabudowy i nie różnicuje jej ze względu na wielkość zamierzenia 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</p>		

			<p>wielorodzinnych lub np. budowa centrum handlowego. Jednocześnie nawet dla obiektu budowlanego o małej powierzchni zabudowy np. 70 m<sup>2</sup> może być konieczne wykonanie analizy urbanistycznej obejmującej bardzo duży obszar. Wielkość analizowanego terenu zależna jest 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 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowych do 90 m<sup>2</sup> zlokalizowanych po jednym na każde 1000 m<sup>2</sup> 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>		
--	--	--	--	--	--