

UWAGI W RAMACH UZGODNIEN Z KOMISJĄ WSPÓLNĄ RZĄDU I SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO

Informacja o projekcie:

Tytuł	Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw
Autor	Minister Rozwoju i Technologii
Projekt z dnia	21.02.2024 r.

Informacje o zgłaszającym uwagi:

Urząd	-----
Organizacja samorządowa	Związek Powiatów Polskich
Osoba do kontaktu	Przemysław Matysiak
e-mail	biuro@zpp.pl
tel.	18 477 86 00

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.	Art. 1 pkt 3 lit. a tiret trzecie – w zakresie dodawanego art. 29 ust. 1 pkt 36 ustawy Prawo budowlane	Występuje potrzeba zdefiniowania, czym są kioski i pawilony, a także co oznacza sprzedaż uliczna. Dodatkowo proponuje się zmianę przepisu tak, aby dopuszczalna była budowa kiosków i pawilonów handlowych realizowanych jako obiekty stanowiące całość techniczno-użytkową o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m².	Wątpliwości budzi brak zdefiniowania na gruncie ustawy, czym są kioski i pawilony sprzedaży ulicznej, a także czym jest sama sprzedaż uliczna. Powyższe skutkować będzie problemami w prawidłowym rozstrzygnięciu co do lokalizacji takiej zabudowy. Sformułowanie „sprzedaż uliczna” to pojęcie niejednoznaczne i można je dosłownie rozumieć w taki sposób, iż dotyczyć może obiektów lokalizowanych w pasach drogowych, na ulicach czy też w granicach z pasem drogowym. Odnosząc się do propozycji zmiany przepisu tak, aby dopuszczalna była budowa kiosków i pawilonów realizowanych jako obiekty stanowiące całość techniczno-użytkową o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m², wskazać należy, że taka forma umożliwiałaby lokalizację prostych obiektów handlowych na terenach dopuszczających tego typu zabudowę na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, względnie po uzyskaniu		

			decyzji o warunkach zabudowy, bez konieczności sporządzania projektu architektoniczno-budowlanego. Wymóg uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (ew. badanie zgodności zabudowy z MPZP) jest również uzasadnione tym, że charakterystycznym elementem krajobrazu gmin jest niekontrolowana (często nielegalna) zabudowa niewielkimi obiektami (w tym małej architektury), w których prowadzona jest drobna działalność gospodarcza. Usuwanie takich samowoli budowlanych przez organy nadzoru budowlanego jest (wobec czasochłonnej i rozbudowanej procedury) nieskuteczne.		
2.	Art. 1 pkt 3 lit. b tiret trzecie – w zakresie dodawanego art. 29 ust. 2 pkt 34 ustawy Prawo budowlane	W projektowanym art. 29 ust. 2 pkt 34 ustawy Prawo budowlane proponuje się dodanie lit. d o treści: „d) sanitariatów”	Skoro projektowany art. 29 ust. 2 pkt 34 przewiduje, że decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia nie wymaga budowa obiektów budowlanych służącym celom sportowym, tj. szatni, zadaszeń ławek oraz trybun, to zasadnym wydaje się rozszerzenie tego katalogu o sanitariaty.		
3.	Art. 1 pkt 3 lit. c tiret pierwsze – w zakresie zmienianego art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. a ustawy Prawo budowlane	Wobec umożliwienia realizowania inwestycji określonych w przepisie, nie ograniczając jednocześnie wysokości konstrukcji, proponuje się, aby do zgłoszenia zamiaru wykonania takich instalacji obligatoryjnym załącznikiem był projekt architektoniczno-budowlany wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane	Mając na uwadze, że projekt ma być wymagany dla masztów do wytwarzania energii elektrycznej, to zasadnym będzie dołączanie takich projektów w przypadku budowy instalacji radiokomunikacyjnych. Nieomal w każdym przypadku tego typu instalacje wymagają specjalnego mocowania do istniejących budynków, często z wykorzystaniem odciągów lub innych rozwiązań, które powinny być każdorazowo poddane analizie przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia w odpowiedniej specjalności. Taka forma zgłoszenia może uprościć proces inwestycyjny, chociażby poprzez zmniejszenie wnoszonych sprzeciwów z uwagi na brzmienie art. 30 ust. 7 pkt 1 Prawa budowlanego, tj. z powodu przesłanki zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia. Organ weryfikujący zgłoszenie nie posiada kompetencji do oceny jaka wysokość lub jaki sposób mocowania takiej instalacji będzie mógł powodować tego typu zagrożenia. Zatem sporządzenie projektu architektoniczno-budowlanego przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia w odpowiedniej specjalności (wraz z analizami i ekspertyzami dot. zabudowy istniejącej) pozwolą rozwiązać podniesione wątpliwości.		

			Dodatkowo, kolejnym aspektem wymagającym wyjaśnienia (względnie doprecyzowania) jest sposób oceny zgodności zamierzenia polegającego na montażu instalacji radiokomunikacyjnych, a także budowy urządzeń wraz z masztami służących do wytwarzania energii elektrycznej z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (względnie obowiązku posiadania decyzji o warunkach zabudowy w zakresie dot. wysokości takich instalacji). Obowiązujące MPZP niezwykle rzadko precyzują sposób realizacji instalacji radiokomunikacyjnych, w tym konstrukcji wsporczych, a także urządzeń wraz z masztami służących do wytwarzania energii elektrycznej. Jeżeli intencją ustawodawcy jest, aby instalowanie tego typu obiektów nie musiało posiadać specjalnego umocowania w przepisach MPZP (lub nie wymagało uzyskania decyzji WZ), to powinno to wprost wynikać z przepisów prawa (wymagałoby to zmianę odpowiednich przepisów regulujących te kwestie). Przykładowo należy zasygnalizować, że problem może wystąpić w zakresie realizowania budowy anten krótkofalarskich w obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Brak ograniczeń wysokościowych może skutkować powstaniem „lasu” anten, masztów itp. – co może istotnie wpłynąć na zakłócenie ładu przestrzennego. Zatem wymagane jest wprowadzenie jednoznacznej regulacji dot. oceny zgodności zamierzenia np. poprzez ograniczenia wysokościowe, z zastrzeżeniem, że nie wymagają one uzyskania odrębnej decyzji WZ i nie bada się ich pod kątem zgodności z obowiązującym MPZP. W przeciwnym wypadku organy administracji architektoniczno-budowlanej będą miały problemy z oceną zgodności tych zamierzeń z MPZP, a tym samym wprowadzane uproszczenie nie przyniesie zakładanego rezultatu.		
4.	Uwaga o charakterze ogólnym	Uwaga dot. art. 29 ust. 2 pkt 33 Prawa budowlanego	W aktualnym stanie prawnym występuje możliwość dokonania inwentaryzacji obiektu o pow. zabudowy do 150 m² (teoretycznie związanego z gospodarką rolną) bez sprawdzenia, czy taki obiekt rzeczywiście spełnia warunki określone w art. 29 ust. 2 pkt 33 Prawa budowlanego. Zakres przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego i prawa budowlanego powinien regulować kontrolę organów nad		

			wprowadzaniem do bazy danych i ewidencji inwentaryzowanych obiektów, w celu eliminacji wprowadzania samowoli budowlanych. Z tego powodu zasadnym jest rozważyć dokonanie odpowiednich zmian w art. 43 Prawa budowlanego (np. poprzez dodanie odpowiedniego ustępu), poprzez określenie, że inwestor do geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej dołącza oświadczenie o dacie wybudowania obiektów.		
5.	Uwaga o charakterze ogólnym	Uwaga nie dotyczy bezpośrednio omawianego projektu, jednakże rozważenia wymaga dostosowanie definicji „obszaru oddziaływania” do nowelizacji rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 27 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 2442) dodaje ust. 11 do istniejącego już § 12. Przepis ten dotyczy odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną budynków produkcyjnych lub magazynowych o pow. zabudowy przekraczającej 1000 m². Zgodnie z obowiązującą w Prawie budowlanym definicją obszaru oddziaływania, rozumiemy przez to ograniczenie – na podstawie przepisów odrębnych – w zabudowie terenu w otoczeniu obiektu budowlanego. Organy administracji architektoniczno-budowlanej rozpatrując wnioski o pozwolenie na budowę (dla terenów mieszkaniowych, które będą sąsiadowały z terenami przeznaczonymi na produkcję/usługi/magazyny), mając na uwadze zmiany wprowadzane do ww. rozporządzenia, będą musiały powoływać na strony postępowania administracyjnego inwestorów działek inwestycyjnych. W praktyce może dochodzić do sytuacji, w których inwestor budujący budynek mieszkalny lub zamieszkania zbiorowego może być skutecznie wstrzymywany z planowaną inwestycją przez inwestora działki inwestycyjnej. Wobec powyższego, zasadnym jest uwzględnienie w definicji „obszaru oddziaływania” ochrony interesu osób fizycznych w sytuacji potencjalnych konfliktów z inwestorami na działkach inwestycyjnych.		