

„Polski Ład” – czy ułatwi realizację budynków jednorodzinnych?

Anna Wieczorek

W sobotę 15 maja 2021 r. Rząd zaprezentował dokument pt. „Polski Ład”. Zapowiedziano szereg ułatwień w uzyskiwaniu własnego dachu nad głową. Przykładowo „realizacja budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² będzie możliwa bez pozwolenia, kierownika i książki budowy, a jedynie na podstawie zgłoszenia” [„Polski Ład”, s. 66]. W wystąpieniu telewizyjnym Wicepremier Jarosław Kaczyński dodał, że taki dom może mieć poddasze do 20 m², czyli razem około 90 m², nie precyzując czy chodzi o powierzchnię całkowitą, czy użytkową budynku.

W maju 2021 r. ustawa Prawo budowlane (uPb) stanowiła, że nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, a jedynie zgłoszenia budowa „wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane” [art. 29 ust. 1 pkt 1 uPb]. Zasada ta obowiązuje już od kilku lat. W dniu 5 października 2021 r. weszła w życie kolejna nowelizacja ustawy Prawo budowlane, która niczego w tym zakresie nie zmieniła.

Nieco wcześniej, bo 17 września 2021 r., Sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 20 września 2021 r. ustawę przekazano Prezydentowi i Marszałkowi Senatu. W dniu przekazania niniejszego artykułu do druku, tzn. 5 października 2021 r., powyższa ustawa nie została jeszcze przyjęta przez Senat.

Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza szereg zmian do ustaw wymienionych w jej tytule. W związku z zapowiadanymi ułatwieniami w budowaniu własnego domu należy wymienić zmiany w art. 29 i art. 30 ustawy Prawo budowlane.

W art. 29 w ust. 1 po pkt 1 uPb (cytowanym powyżej) dodano pkt 1a. Początek art. 29 ustępu 1 uPb brzmi następująco:

„Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:

- 1) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- 1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora”.

Zmiana oznacza, że będziemy mieli do czynienia z dwoma rodzajami budynków jednorodzinnych, których budowa nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę. Budynki, o których mowa w art. 29 w ust. 1 pkt 1 uPb mogą mieć dowolną powierzchnię zabudowy i liczbę kondygnacji oraz być budowane np. na wynajem. Budynki, o których mowa w art. 29 w ust. 1 pkt 1a uPb muszą mieć powierzchnię zabudowy nie większą niż 70 m² i maksimum dwie kondygnacje oraz być budowane wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych inwestora.

W przypadku obydwu rodzajów budynków do zgłoszenia należy dołączyć:

- projekt budowlany w odpowiedniej liczbie egzemplarzy;
- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana [art. 30 ust. 4b w związku z art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 3 uPb].

Dodatkowo dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² inwestor będzie musiał dołączyć oświadczenia, że:

- celem budowy jest zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych,
- odpowiada za kierowanie budową, jeśli nie ustanowi kierownika budowy,
- dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna (nowelizacja art. 30 w ust. 2a uPb).

Kolejna zmiana (nowelizacja art. 30 ust. 4b uPb) ma polegać na tym, że dla budynków, o których mowa w art. 29 w ust. 1 pkt 1 uPb organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia sprawdza:

- zgodność projektu budowlanego z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego albo z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku tego planu, albo uchwałą o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- zgodność projektu budowlanego z przepisami techniczno-budowlanymi oraz jego kompletność (wymagane opinie, uzgodnienia, pozwolenia);
- posiadanie przez projektanta odpowiednich uprawnień budowlanych [art. 30 ust. 4b w związku z art. 35 ust. 1 pkt 1, 2, 3 i 4 uPb].

Natomiast w przypadku budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia takiego sprawdzenia nie dokonuje.

Dla obydwu rodzajów budynków zgłoszenie należy złożyć przed rozpoczęciem robót budowlanych, przy czym dla tych o powierzchni zabudowy do 70 m² z zaczęciem prac nie trzeba czekać 21 dni, liczonych od dnia doręczenia zgłoszenia (nowelizacja art. 30 ust. 5 uPb).

Z powyższego wynika, że cała odpowiedzialność za naruszenie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy decyzji o warunkach zabudowy, braku w dokumentacji, zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia, w tym np. stanu środowiska i zabytków, spada na inwestora (nowelizacja art. 30 ust. 5, ust. 6 i ust. 7 uPb).

W przypadku obydwu rodzajów budynków ich obszar oddziaływania musi się mieścić „w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane”. Obszar oddziaływania obiektu, to „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie

tego terenu” [art. 3 pkt 20 uPb]. Ta wyjątkowo mało precyzyjna definicja, która nastęrcza kłopotów projektantom i inwestorom nie została doprecyzowana. Co więcej, nie sprecyzowano, o jakie działki chodzi – działki budowlane, działki ewidencyjne czy działki gruntu.

„Polski Ład” zapowiada również zmiany w systemie planowania i gospodarowania przestrzenią kraju, takie jak:

- plan ogólny powiązany ze strategią rozwoju,
- plan zabudowy.

Nie wyjaśniono, jaki będzie ich zakres stanowienia oraz czy przestaną obowiązywać sporządzane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (akt prawa miejscowego),
- miejscowy plan rewitalizacji (akt prawa miejscowego),
- uchwała dotycząca reklam i obiektów małej architektury (akt prawa miejscowego).

Czy ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ułatwi budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² pokaże czas. Zaproponowane ułatwienia są pozorne, a ryzyko odpowiedzialności inwestora znaczące – większe niż dotychczas, co może skutkować nakazem rozbiórki.

Wprowadzanie nowych rodzajów planów (planu ogólnego i planu zabudowy) do systemu planowania przestrzeni nie wiadomo czy ułatwi, czy utrudni lokalizowanie takich domów, bowiem – „diabeł śpi w szczegółach”.

Materiały źródłowe

Dokumenty

Dokument pt. „Polski Ład”, autorzy: PiS, Porozumienie Jarosława Gowina, Solidarna Polska – dokument umieszczony na stronie internetowej [<http://polskilad.pis.org.pl/>] [dostęp 17.05.2021 r.].

Ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt umieszczony na stronie internetowej Sejmu [<https://www.sejm.gov.pl/Sejm9.nsf/PrzebiegProc.xsp?id=AE5412BEF7307C-54C125874B002BCFBF>] [dostęp 05.10.2021].

Źródła prawa

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. z dnia 7 lipca 2020 r. Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.), w skrócie uPb.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. z dnia 31 marca 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.).

Anna Wieczorek – na Politechnice Warszawskiej ukończyła Wydział Architektury, Podyplomowe Studium Urbanistyki, Studium Doskonalenia Pedagogicznego oraz uzyskała dyplom doktora nauk technicznych. Posiada uprawnienia do projektowania w planowaniu przestrzennym oraz uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie. Specjalizuje się w wykonywaniu projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (główny projektant ponad 30 uchwalonych projektów planów miejscowych) oraz projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin (główny projektant 5 uchwalonych studiów). Ma doświadczenie w pracy ze studentami – na Politechnice Warszawskiej i w Wyższej Szkole Przedsiębiorczości i Administracji w Lublinie. Należy do Mazowieckiej Okręgowej Izby Architektów z siedzibą w Warszawie oraz Pan-Europejskiej Federacji Ochrony Zabytków – Europa Nostra z siedzibą w Holandii.

Anna Wieczorek – graduate of the Warsaw University of Technology – Faculty of Architecture, Postgraduate Town Planning Studies, Pedagogical study, PhD in technical science. Holds professional permits for spatial planning and is authorised to perform independent technical functions in construction. Specialises in the preparation of local spatial development plans (is the main designer of more than 30 approved local development plans) and draft studies of conditions and directions of the spatial development of municipalities (main designer of 5 approved studies). Has experience in working with students – at the Warsaw University of Technology and the University College of Enterprise and Administration in Lublin. Member of the Warsaw-based Masovian Chamber of Architects and the Pan-European Federation for Cultural Heritage, Europa Nostra based in the Netherlands.