

Nazwa dokumentu:

projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („Projekt”).

Lp	Podmiot wnoszący uwagę	Jednostka redakcyjna	Treść uwagi, propozycja zmiany	Uzasadnienie
	Związek Pracodawców Business Centre Club („ZP BCC”)	Art. 1 pkt 1 Projektu (art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.). („p.b.”)	<p>Zaproponowane sformułowanie przepisu w zakresie planowanego ograniczenia jeden dom na minimum 1000 m² jest zdaniem ZP BCC niezgodne z treścią uzasadnienia Projektu („Uzasadnienie”). W opinii ZP BCC przyjęcie zaproponowanego sformułowania będzie pozwalać na realizację budowy osiedli domów jednorodzinnych na minimalnej wielkości działkach, wbrew intencji Projektodawcy.</p> <p>Zdaniem ZP BCC przedmiotowe postanowienie winno zostać doprecyzowane w Projekcie – poprzez zmianę treści przepisu lub zmianę Uzasadnienia, jeśli przepis oddaje prawidłowo intencję Projektodawcy. W przeciwnym wypadku pozostawienie sygnalizowanej rozbieżności skutkować będzie praktycznymi problemami przy wykładni tej normy.</p>	<p>Stosownie do Uzasadnienia Projektu oraz załączonych do projektu Oceny Skutków Regulacji („OSR”), planowane jest wprowadzenie ograniczenia gęstości zabudowy w taki sposób aby jeden dom mieszkalny mógł być realizowany na każde 1000 m². Stosownie do Uzasadnienia <i>W projekcie ustawy przewiduje się wymóg, aby budowane domy do 70 m² były budynkami wolnostojącymi oraz określa się dopuszczalną gęstość zabudowy wskazując, iż może powstać jeden taki budynek na działce o powierzchni co najmniej 1000 m² (czyli nawet na działce o powierzchni 500 m² będzie możliwe wybudowanie jednego takiego domu, zaś budowa dwóch takich domów wymaga posiadania działki o powierzchni zabudowy 2000 m². Nie znajduje to odzwierciedlenia w Projekcie. Zaproponowane sformułowanie odwołuje się do powierzchni działki, a nie powierzchni w ogóle. W konsekwencji, w przypadku podzielenia terenu na małe działki geodezyjne (o powierzchni mniej niż 1000 m² każda) literalne</i></p>

				<p>brzmienie przepisu będzie pozwalać na budowę na każdej z działek z osobna, wobec czego nie zostanie zachowany zakładany obszar jednego budynku na 1000 m². Kontynuując przykład z Uzasadnienia – dla wybudowania dwóch domów nie będzie potrzebna działka 2000m². Wystarczające będzie - przykładowo - wydzielenie geodezyjne dwóch działek po 500 m² z działki 1000 m². W praktyce, w zależności od obowiązujących lokalnie zasad zagospodarowania przestrzennego (albo braku tychże) może wystąpić ryzyko realizacji zabudowy w sposób chaotyczny, w postaci niewielkich budynków złej jakości na działkach o minimalnej powierzchni, powodującej negatywne skutki społeczne (powstawanie tzw. slumsów). W opinii ZP BCC ryzyko to powinno zostać rozważone i zaadresowane w Projekcie.</p>
		<p>Art. 1 pkt 1 lit. a) Projektu (art. 29 ust. 1 pkt 1a p.b.)</p>	<p>Zaproponowane ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 70m² oraz maksymalnej powierzchni użytkowej do 90m² jest zdaniem ZP BCC arbitralne, nieuzasadnione i niepoparte rzetelnymi badaniami.</p>	<p>W opinii ZP BCC w Uzasadnieniu ani OSR nie podano żadnych konkretnych argumentów dlaczego przyjęto takie i nie inne maksymalne powierzchnie w odniesieniu do budynków stanowiących przedmiot regulacji. Nie powołano żadnych badań ani żadnych danych statystycznych w odniesieniu do wskazanych powierzchni. Przeciwnie, w sposób całkowicie – w opinii</p>

			<p>Zdaniem ZP BCC kwestia ograniczeń co do wielkości domów wolnostojących wymaga ponownego gruntownego rozważenia i oparcia się na rzetelnych badaniach. W zaproponowanym kształcie w opinii ZP BCC istnieje realna obawa, że przedmiotowa zmiana – stanowiąca podstawę Projektu – pozostanie w praktyce przepisem marginalnie stosowanym, podobnie jak art. 29 ust. 1 pkt. 1 p..b. (stosownie do danych statystycznych powołanych w Uzasadnieniu)</p>	<p>ZP BCC – arbitralny i dowolny przyjęto, że budynki o wskazanych powierzchniach będą odpowiednio „niewielkie” i odpowiednie dla realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych. Dokładnie tej samej argumentacji i w ten sam arbitralny sposób można by użyć by postulować ograniczenie przedmiotowych powierzchni do odpowiednio 40 m² powierzchni zabudowy i 60 m² powierzchni użytkowej (wszak tej wielkości, a nawet mniejsze występują na rynku mieszkania w budynkach wielorodzinnych) jak i by postulować rozszerzenie przedmiotowych powierzchni do odpowiednio 90 m² powierzchni zabudowy i 110 m² powierzchni użytkowej (wszak i takie mieszkania występują bowiem na rynku). Jeśli przedmiotowa regulacja ma wywierać – zgodnie z OSR – pozytywny efekt gospodarczy i pozytywny wpływ na rynek nieruchomości (zwłaszcza w segmencie gospodarki mieszkaniowej) to regulacja winna zostać poprzedzona co najmniej rzetelnymi badaniami statystycznymi oraz analizami zapotrzebowania rynku. W opinii ZP BCC w odniesieniu do Projektu takich badań zabrakło (a przynajmniej ich wyniki nie zostały ujawnione w Uzasadnieniu).</p>
--	--	--	--	--

		<p>Art. 1 pkt 1 lit. b) Projektu (art. 29 ust. 1 pkt 16 p.b.)</p>	<p>Zdaniem ZP BCC niezrozumiałym i w praktyce dysfunkcyjnym może być dodanie ograniczenia rozpiętości elementów konstrukcyjnych oraz wysięgu wsporników. O ile sama regulacja polegająca na zwiększeniu powierzchni budynków rekreacji indywidualnej może być oceniona pozytywnie, o tyle zdaniem ZP BCC ograniczenie rozpiętości i wysięgu jest zbędne i bezzasadnie utrudni projektowanie oraz wykonawstwo takich budynków.</p> <p>Zdaniem ZP BCC przedmiotowe ograniczenie winno zostać usunięte z Projektu.</p>	<p>W Uzasadnieniu jako motywację wprowadzenia ograniczenia rozpiętości elementów konstrukcyjnych oraz wysięgu wsporników wskazano zwiększenie bezpieczeństwa. Taka argumentacja nie jest, w opinii ZP BCC, przekonująca. Przeciwnie, w praktyce utrudni ona projektowanie i wykonawstwo takich budynków. Nadto tak arbitralne ograniczenie dotyczące konstrukcji, bez szczegółowego uzasadnienia, może skutkować pogorszeniem bezpieczeństwa przedmiotowych budynków poprzez zastępowanie „długich” lecz jednolitych elementów konstrukcyjnych konstrukcjami łączonymi z krótszych elementów, wobec czego będą zachodziły dodatkowe techniczne ryzyka związane z potencjalną wadliwością łączy.</p>
		<p>Art.1 pkt 4 Projektu (art. 43 ust. 1aa p.b.)</p>	<p>Zdaniem ZP BCC objęcie budynków rekreacji indywidualnych opisanych w art. 29 ust. 1 pkt 16 p.b. jest niezrozumiałe i niezasadne.</p> <p>Zdaniem ZP BCC przedmiotowy wymóg winien zostać usunięty z Projektu.</p>	<p>W Uzasadnieniu wskazano, że celem zaproponowanej regulacji jest objęcie wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m² (stosownie do art. 29 ust. 1 pkt 16 p.b. w brzmieniu zaproponowanym w Projekcie) obowiązkiem sporządzania geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej ma na celu umożliwienie</p>

				<p>weryfikacji organom nadzoru budowlanego zachowania wymogów lokalizacji tych budynków, oraz umożliwienie konsolidacji danych o takich zabudowaniach. Zdaniem ZP BCC takie uzasadnienie jest mało zrozumiałe. W każdym wypadku bowiem, już zgodnie z samym art. 29 ust. 1 <i>ab initio</i> p.b. w ramach lokalizacji takiego budynku wymagane jest dokonanie stosownego zgłoszenia. Organy administracji budowlanej będą zatem posiadać informacje o realizowanych budowach. Jeśli natomiast – zgodnie z Uzasadnieniem – organy administracji rzeczywiście potrzebować będą szczegółowych informacji o zakresie zrealizowanej zabudowy, zdaniem ZP BCC bardziej racjonalnym i prostszym rozwiązaniem byłoby nałożenie na inwestora takiego obiektu obowiązku zgłoszenia uproszczonego zawiadomienia o zakończeniu budowy, wzorem art. 54 ust. 1 p.b. (z jednoczesnym doprecyzowaniem które elementy „pełnego” zgłoszenia z art. 56 p.b. nie znajdują zastosowania – przykładowo, zastąpienie wymaganych badań oświadczeniami inwestora). Wymaganie przeprowadzenia dodatkowych badań geodezyjnych wiązać się będzie, w opinii ZP BCC, z nieuzasadnionym zwiększaniem kosztów inwestycji dla inwestorów.</p>
--	--	--	--	--

		<p>Art. 1 pkt 6 Projektu (art. 57 ust. 1ba p.b.)</p>	<p>Zdaniem ZP BCC odesłanie z art. 57 ust. 1ba p.b. wymaga uzupełnienia o art. 57 ust. 1 pkt 1 p.b.</p>	<p>Zaproponowane w Projekcie zwolnienie z części obowiązków wymaganych stosownie do art. 57 p.b. związanych z zawiadomieniem o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a p.b. (w brzmieniu nadanym Projektem) jest niepełne. W istocie bowiem, zdaniem ZP BCC zasadne jest dodatkowe zwolnienie z obowiązku przedkładania oryginału dziennika budowy tj. uzupełnienie wyłączenia o art. 57 ust. 1 pkt 1 p.b. Kierownik budowy nie będzie wszak powoływany w przypadku realizacji takiej inwestycji, a zatem i żądanie oryginału dziennika budowy jawi się – zdaniem ZP BCC – jako zbędne.</p>
		<p>Art. 2 pkt 1 Projektu (art. 59 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)</p>	<p>Zdaniem ZP BCC, mając na uwadze, że celem Projektu jest wprowadzenie istotnych ułatwień w realizacji inwestycji budowlanych w postaci niewielkich domów mieszkalnych oraz przyspieszenie realizacji tego typu inwestycji, należałoby rozważyć – w tym z politycznego punktu widzenia – możliwość rezygnacji z wymogu uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy,</p>	<p>Zdaniem ZP BCC wymóg uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi stosunkowo istotny element respektowania władztwa planistycznego jednostek samorządu terytorialnego. Niemniej jednak, od wskazanego wyżej wymogu istnieją wyjątki – w tym określone w art. 59 ust. 2a u.p.z.p. Uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy jest procesem stosunkowo długotrwałym i istotnym (w tym czasowo) w ramach całego procesu inwestycyjnego. Założeniem Projektu jest umożliwienie realizacji inwestycji w postaci niewielkich domów mieszkalnych w</p>

		ym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)(„u.p.z. p.”)		<p>celu realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych. W takim wypadku istotnym ułatwieniem dla inwestorów byłoby umożliwienie realizacji tego typu inwestycji bez konieczności uzyskiwania czasochłonnych decyzji o warunkach zabudowy. Wprowadzenie takiej regulacji skutkowałoby jednak ograniczeniem władztwa planistycznego w szczególności gminy. W takim wypadku zatem, zdaniem ZP BCC, głębokiego namysłu oraz rozważenia – w szczególności z politycznego i społecznego punktu widzenia – wymagałoby podjęcie decyzji odnośnie do ewentualnego zniesienia wymogu uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy dla realizacji tego typu inwestycji. Być może uzasadnionym byłoby wprowadzenie takiej regulacji wraz z równoległymi regulacjami chroniącymi interes społeczny oraz prawa jednostek samorządu terytorialnego – chociażby znosząc wymóg uzyskania takich decyzji na przykład dla kooperatyw mieszkaniowych (stanowiących również przedmiot regulacji w ramach projektu Polskiego Ładu).</p>
		Art. 2 pkt 2 Projektu	Zdaniem ZP BCC, mając na uwadze, że celem Projektu jest wprowadzenie istotnych ułatwień w	Zdaniem ZP BCC zaproponowane objęcie decyzji o warunkach zabudowy – w odniesieniu do inwestycji

		<p>(art. 64 u.p.z.p.)</p> <p>realizacji inwestycji budowlanych w postaci niewielkich domów mieszkalnych oraz przyspieszenie realizacji tego typu inwestycji, należałoby rozważyć – w tym z politycznego punktu widzenia – możliwość wprowadzenia dalej posuniętej regulacji dotyczącej wydania decyzji o warunkach zabudowy, w postaci tzw. fikcji pozytywnego załatwienia sprawy,</p> <p>30 dniowy termin na wz jest instrukcyjny więc iluzoryczny; kary za przekroczenie terminu już funkcjonują w skardze na bezczynność; gdyby termin miał być realny to zastrzeżono by fikcję pozytywnego rozpatrzenia</p>	<p>określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1a p.b. – terminem <i>de facto</i> instrukcyjnym może nie być wystarczającym środkiem do realizacji założonych celów w postaci istotnego ułatwienia i przyspieszenia realizacji przedmiotowych inwestycji. W Uzasadnieniu Projektu nie powołano żadnych badań ani danych wskazujących na skuteczność dotychczasowej regulacji dotyczącej możliwości nałożenia kar w odniesieniu do nieterminowego wydawania decyzji o zezwoleniu na lokalizację inwestycji celu publicznego. W konsekwencji powyższego zdaniem ZP BCC rozszerzenie możliwości nakładania kar administracyjnych może nie być adekwatnym środkiem do realizacji założonych celów. Analogicznie jak w przypadku powyższej uwagi dotyczącej rozważenia możliwości rezygnacji z wymogu uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, również w tym miejscu zasadnym byłoby rozważnie – w szczególności z politycznego i społecznego punktu widzenia – możliwości wprowadzenia regulacji w przedmiocie tzw. fikcji pozytywnego rozpatrzenia sprawy w razie braku podjęcia decyzji przez właściwy organ w określonym ustawowo terminie. Być może uzasadnionym byłoby wprowadzenie takiej regulacji wraz z równoległymi regulacjami chroniącymi interes społeczny oraz prawa jednostek samorządu</p>
--	--	---	--

				terytorialnego – chociażby wprowadzając przedmiotową regulację w odniesieniu do kooperatyw mieszkaniowych (stanowiących również przedmiot regulacji w ramach projektu Polskiego Ładu).
--	--	--	--	--