



KOMISJA KODYFIKACYJNA
PRAWA BUDOWLANEGO

Komunikat z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie stanu prac Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego po posiedzeniu Komisji w dniu 28 października 2015 roku

Posiedzenie Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego w dniu 28 października 2015 r.

Posiedzenie Komisji Kodyfikacyjnej w dniu 28 października br. kończy etap przygotowania dwóch podstawowych części Kodeksu urbanistyczno-budowlanego przez dwa równoległe działające zespoły - jeden pracujący nad częścią poświęconą prawu budowlanemu (Zespół ds. Prawa Budowlanego) i drugi przygotowujący część dotyczącą planowania i zagospodarowania przestrzennego i inwestycji celu publicznego (Zespół ds. Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego).

Posiedzenie poświęcone było pracom nad częścią Kodeksu poświęconą planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennemu oraz inwestycjom celu publicznego. Projekt stosownych fragmentów Kodeksu przedstawili członkowie Zespołu do spraw Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego KKPB w osobach: dr Adam Kowalewski (przewodniczący), prof. Tomasz Bąkowski, dr Piotr Otawski oraz Łukasz Złakowski. Ustalono, że zespół uwzględni uwagi zgłoszone w czasie posiedzenia i przedstawi projekt tej księgi Kodeksu w przeciągu tygodnia. Wówczas projekt zostanie upubliczniony poprzez udostępnienie na stronie internetowej Komisji.

Jednocześnie Komisja przystąpi do scalania projektu Kodeksu, tj. księgi budowlanej, która obecnie ma postać Kodeksu budowlanego, oraz księgi poświęconej planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennemu i inwestycjom celu publicznego.

Projekt Kodeksu budowlanego jako księga budowlana przyszłego Kodeksu urbanistyczno-budowlanego

Część Kodeksu poświęcona prawu budowlanemu została przygotowana przez Komisję i przekazana Ministerstwu Infrastruktury i Rozwoju w lutym 2015 roku, po czym projekt Kodeksu budowlanego, uwzględniający zmiany dokonane przez Ministerstwo, został przekazany do wstępnego uzgodnienia z Rządowym Centrum Legislacji. Następnie projekt został skierowany na ścieżkę legislacyjną - przeprowadzono uzgodnienia wewnątrzresortowe, konsultacje publiczne i uzgodnienia międzyresortowe. Projekt był prezentowany na posiedzeniu Komisji Infrastruktury Sejmu RP.

W projekcie tej księgi Kodeksu urbanistyczno-budowlanego wprowadzono nowe rozwiązania mające na celu przede wszystkim uelastyczenie procedur, w tym również procedur legalizacyjnych

i naprawczych, ułatwienie realizacji inwestycji budowlanych, oraz stabilizację wydanych pozwoleń na budowę. Najważniejsze zmiany, w porównaniu do dotychczasowego stanu prawnego, to:

1) Wprowadzenie pojęcia zgody budowlanej

W Kodeksie wprowadzono pojęcie zgody budowlanej, obejmujące pozwolenie na budowę i tzw. „milczącą zgodę” organu udzieloną w wyniku zgłoszenia i niewniesienia sprzeciwu przez organ. Wprowadzono możliwość przeniesienia zgody budowlanej (tj. zarówno pozwolenia na budowę, jak i zgłoszenia) na nowego inwestora. Utrzymano zasadę zwiększenia katalogu obiektów budowlanych realizowanych na zgłoszeniu.

2) Sytuowanie budynków

W projekcie Kodeksu budowlanego uregulowano podstawowe zasady sytuowania budynków od granicy działki przyjmując, że nie będzie możliwe uzyskanie odstępstwa od zastosowania normy dotyczącej odległości budynku od granicy działki. Jednocześnie jednak przyjęto zasadę, że reguły kodeksowe będą miały zastosowanie jedynie wówczas, gdy odległości te nie będą w odmienny sposób określone w planie miejscowym. Ponadto wprowadzono zgodę sąsiada na zbliżenie obiektu budowlanego do granicy działki (w formie aktu notarialnego).

3) Wprowadzenie zasady, zgodnie z którą wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego nie wymaga zgody budowlanej

W projekcie przyjęto zasadę, zgodnie z którą budowa obiektu budowlanego wymaga zgody budowlanej. Należy jednak zwrócić uwagę, że w Kodeksie ograniczono zastosowanie tej zasady jedynie do robót budowlanych polegających na budowie. Wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego nie będzie wymagało zgody budowlanej (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w Kodeksie).

4) Zmiany dotyczące projektu budowlanego

a) Zmiana elementów projektu budowlanego

Dotychczas projekt budowlany składał się z projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego, a także oświadczeń gestorów mediów i zarządców dróg publicznych oraz dokumentów geodezyjnych. Zgodnie z Kodeksem projekt budowlany będzie obejmował projekt urbanistyczno-architektoniczny (odpowiednik projektu zagospodarowania działki lub terenu zawierający m.in. podstawowe parametry urbanistyczne) i projekt techniczny. Do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę nie będzie konieczne załączenie projektu technicznego.

b) Lista uzgodnień projektu budowlanego

W projekcie Kodeksu zawarto zamkniętą listę uzgodnień projektu budowlanego.

c) Złagodzenie wymogów dotyczących egzemplarzy projektu budowlanego

Zgodnie z Kodeksem do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć tylko jeden egzemplarz projektu urbanistyczno-architektonicznego w formie papierowej oraz dwa dodatkowe egzemplarze w wersji elektronicznej.

5) Trwałość pozwolenia na budowę

Zapewnieniu trwałości decyzji o pozwoleniu na budowę ma służyć zaproponowana zasada, zgodnie z którą nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę (a także nie uchyla się decyzji o pozwoleniu na budowę w wyniku wznowienia postępowania), jeżeli na jej podstawie obiekt budowlany został wybudowany, a od uzyskania zgody na użytkowanie upłynął 1 rok.

6) Skrócenie terminu rozpatrzenia zgłoszenia

Organ administracji architektoniczno-budowlanej miałby 21 dni na rozpatrzenie zgłoszenia robót budowlanych.

7) Doręczanie pism w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego lub niemożności ustalenia adresu stron, a także w przypadku gdy liczba stron postępowania przekracza 20

W projekcie Kodeksu zaproponowano rozwiązanie mające na celu usprawnienie postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę w przypadku nieruchomości (sąsiednich) o nieuregulowanym stanie prawnym, w przypadku niemożności ustalenia adresu strony lub w przypadku, gdy liczba stron postępowania przekroczy 20. W takich przypadkach pisma będą doręczane przede wszystkim poprzez obwieszczenie w siedzibie organu. Do ustalenia adresu strony wykorzystana będzie instytucja katastru.

8) Etapowanie

Projekt wprowadza również instytucję etapowania, czy obowiązku dokonania odbiorów określonych etapów robót. Ma to szczególnie znaczenie przy robotach ulegających zakryciu.

9) Likwidacja obowiązku zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych

W projekcie Kodeksu zrezygnowano z obowiązku zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o terminie rozpoczęcia robót budowlanych jako zbędnego i stanowiącego nadmierną barierę inwestycyjną.

10) Wprowadzenie pojęcia zgody na użytkowanie

Projekt tworzy pojęcie zgody na użytkowanie obejmującej pozwolenie na użytkowanie i milczącej zgody organu nadzoru budowlanego (niewniesienie sprzeciwu w stosunku do zawiadomienia o zakończeniu budowy).

11) Ograniczenie wymogu uzyskania pozwolenia na użytkowanie

Pozwolenie na użytkowanie ma być wydawane jedynie w wyjątkowych sytuacjach, tj. w przypadku obiektów budowlanych, których budowa nie została zakończona, ale wybudowane obiekty lub części tych obiektów nadają się do użytkowania zgodnie ze swoim przeznaczeniem, albo które były przedmiotem postępowań legalizacyjnych lub naprawczych. Pozwolenie na użytkowanie będzie również wymagane w przypadku wolno stojących kominów i masztów, w tym masztów elektrowni wiatrowych, a także obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w liczbie jednorazowo przekraczającej 50 osób.

12) Zmiany w naliczaniu opłat legalizacyjnych

Obecnie opłaty legalizacyjne przy legalizowaniu samowoli budowlanej ustala się według taryfikatora i kategorii obiektu budowlanego. W konsekwencji np. dla legalizacji dobudowanego ganku do niewielkiego budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy wnieść opłatę w wysokości 50 tys. zł, podczas gdy taką samą karę należy wnieść również w przypadku legalizacji całego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o dużych rozmiarach. Stąd w projekcie Kodeksu uzależniono wysokość opłaty legalizacyjnej od wartości rynkowej dokonanej samowoli.

Księga urbanistyczna Kodeksu urbanistyczno-budowlanego

Księga poświęcona problematyce planowania i zagospodarowania przestrzennego obejmuje problematykę urbanistyczną Kodeksu i składa się z sześciu Działów: DZIAŁ I - Przepisy ogólne; DZIAŁ II - Uczestnicy procesu inwestycyjno-budowlanego; DZIAŁ III - Planowe gospodarowanie przestrzenią; DZIAŁ IV - Inwestowanie na obszarach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego; DZIAŁ V - Przygotowanie terenów pod inwestycje; DZIAŁ VI - Szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt przewiduje wprowadzenie szeregu istotnych zmiany systemowych w planowaniu przestrzennym gminy, ich celem jest realizacja wniosków *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030*, zwłaszcza realizacja Celu 6 - *przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego*.

- 1) Podstawowym dokumentem polityki przestrzennej będzie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy, określając zasady i warunki inwestowania na terenie gminy, wyznaczając obszar zurbanizowany i chroniąc przed zabudową tereny otwarte, leśne i rolne.
- 2) W celu ograniczenia szkodliwego rozpraszania zabudowy Kodeks znosi decyzje o warunkach zabudowy oraz wprowadza obligatoryjność planowania na terenach rozwoju zabudowy. Wprowadzony został również wymóg dokumentowania potrzeb demograficznych i możliwości ekonomicznych gminy przy wyznaczaniu tych obszarów, aby zracjonalizować rozmiary terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- 3) Instrumenty planistyczne gminy zostają uzupełnione o miejscowe przepisy urbanistyczne pozwalające na wypełnianie luk w zabudowie na obszarach zurbanizowanych oraz Urbanistyczny Plan Realizacyjny, który ułatwi współdziałanie inwestora z gminą.
- 4) W celu zapewnienia właściwych warunków życia Kodeks wprowadza tzw. standardy planistyczne, które określą minimalne wymogi w zakresie usług, funkcji publicznych, terenów zieleni i rekreacji oraz transportu na terenach zurbanizowanych i rozwoju zabudowy.
- 5) Na obszarach rozwoju zabudowy oraz wszędzie tam, gdzie struktura własności uniemożliwia prawidłowe zagospodarowanie terenu, wprowadza się obowiązkowe scalenia.
- 6) Kodeks zastępuje regulacje specustaw przepisami dotyczącymi szczególnych zasad i trybu lokalizowania i realizacji inwestycji celu publicznego, aby zmniejszyć koszty inwestycji

publicznych, ograniczyć konflikty społeczne i powiązać ponadlokalne inwestycje sektora publicznego z planowaniem przestrzennym gminy.

- 7) Celem projektu Kodeksu jest poszerzenie udziału lokalnych społeczności w planowaniu przestrzennym, obejmie on również pierwsze fazy prac nad założeniami i koncepcjami rozwoju.

Prace nad księgą urbanistyczną Kodeksu urbanistyczno-budowlanego będą kontynuowane, w najbliższych miesiącach planowane są robocze konsultacje oraz projekty symulacyjne sprawdzające skutki proponowanych regulacji.

Kolejnym etapem prac nad Kodeksem powinno być scalenie obu przygotowanych oddzielnie ksiąg Kodeksu, obejmujące nie tylko prace redakcyjne, ale również weryfikację przyjętych rozwiązań umożliwiającą opracowanie spójnego wewnątrznie projektu Kodeksu. Towarzyszyć temu będzie przygotowanie uzasadnienia projektu, opracowanie projektu osobnej ustawy wprowadzającej Kodeks (z wykorzystaniem już przygotowanego projektu ustawy - Przepisy wprowadzające Kodeks budowlany) oraz tzw. oceny skutków regulacji.

Komisja przedłoży wskazane wyżej dokumenty Ministrowi, tak aby umożliwić nadanie projektowi Kodeksu urbanistyczno-budowlanego dalszego biegu w ramach standardowych prac legislacyjnych.

Prof. zw. dr hab. Marek Wierzbowski

Przewodniczący Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego