



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM-0610-113-21

Druk nr 1534
Warszawa, 8 września 2021 r.

Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

- o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Rozwoju, Pracy i Technologii.

Z poważaniem

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 1. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.¹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 21 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. W przypadku robót budowlanych, dla których nie prowadzi się dziennika budowy, uprawnienie projektanta do żądania wstrzymania robót budowlanych, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, jest realizowane przez zawiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o wystąpieniu przesłanek określonych w ust. 1 pkt 2 lit. a lub b.”;
- 2) w art. 29 w ust. 1:
 - a) po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„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, na której zostały zaprojektowane, przy czym liczba tych budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora;”;
 - b) pkt 16 otrzymuje brzmienie:

„16) wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy:

 - a) do 35 m²,
 - b) do 70 m², przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych do 6 m i wysięgu wsporników do 2 m

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 2127 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 11, 234, 282 i 784.

– przy czym liczba tych budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki;”;

3) w art. 30:

a) w ust. 2a w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 i 7 w brzmieniu:

„6) w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a – oświadczenie inwestora, że planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1444 i 1517 oraz z 2021 r. poz. 1023); składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”; klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń;

7) oświadczenie inwestora, że:

a) przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy,

b) dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna

– w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a.”;

b) po ust. 5i dodaje się ust. 5j i 5k w brzmieniu:

„5j. Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, przepisów ust. 4b zdanie drugie, ust. 5 zdanie drugie i trzecie, ust. 5aa, 5c i 5d oraz ust. 6–7 nie stosuje się.

5k. Do budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, można przystąpić po doręczeniu zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej.”;

4) w art. 33 w ust. 2 w pkt 10 skreśla się wyrazy „(Dz. U. z 2019 r. poz. 1950 i 2128 oraz z 2020 r. poz. 568, 875 i 1086)”;

5) w art. 34 po ust. 2b dodaje się ust. 2c w brzmieniu:

„2c. Uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz konstrukcyjno-budowlanej uprawniają do sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu w odniesieniu do budynków, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a.”;

- 6) w art. 41 w ust. 4a w pkt 1 lit. a otrzymuje brzmienie:
„a) kierownika budowy – w przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy,”;
- 7) w art. 42 w ust. 1 w pkt 2 lit. b otrzymuje brzmienie:
„b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 2–4, 9, 27 i 30, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e,”;
- 8) w art. 43 ust. 1aa otrzymuje brzmienie:
„1aa. Obowiązku geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, o której mowa w ust. 1, podlegają budynki, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 16 lit. b, oraz stacje ładowania, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 25.”;
- 9) w art. 45a w ust. 3a pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) budowy, dla której nie ma obowiązku ustanowienia kierownika budowy, z wyłączeniem budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, w przypadku której spełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, należy do inwestora;”;
- 10) w art. 54 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.”;
- 11) w art. 57 po ust. 1b dodaje się ust. 1ba w brzmieniu:
„1ba. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, dla której nie ustanowiono kierownika budowy, obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i ust. 1a, nie stosuje się, z tym że inwestor jest obowiązany dołączyć do takiego zawiadomienia oświadczenie o:
 - 1) dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1;
 - 2) zgodności wykonania budynku z projektem budowlanym oraz przepisami.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 51 po ust. 2d dodaje się ust. 2e–2i w brzmieniu:

„2e. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczynana się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

2f. Żądanie, o którym mowa w ust. 2e, wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2g. Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego jest obowiązany przekazać żądanie, o którym mowa w ust. 2e, organowi wyższego stopnia w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, a w przypadku wniesienia żądania przed dniem wydania tej decyzji – w terminie 7 dni od dnia jej wydania. Organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego przekazuje żądanie wraz z niezbędnymi odpisami akt sprawy. Odpisy mogą zostać sporządzone w formie dokumentu elektronicznego.

2h. W decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego zamieszcza się pouczenie o prawie do wniesienia żądania, o którym mowa ust. 2e.

2i. Stroną postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, jest organ właściwy do wydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.”;

2) w art. 52:

a) w ust. 2:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) mapę zasadniczą lub, w przypadku jej braku, mapę ewidencyjną, pochodzące z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmujące teren, którego wniosek dotyczy, wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000, w postaci:

a) elektronicznej – w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych albo

b) papierowej;”;

– po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) określenie granic terenu objętego wnioskiem;”;

b) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Zamiast oryginału dokumentu strona może złożyć wraz z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego kopię dokumentu. Przepis art. 76a § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.”;

3) w art. 59 ust. 2a otrzymuje brzmienie:

„2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”;

4) w art. 61 po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.”;

5) w art. 64 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przepisy art. 51 ust. 2–3, art. 52, art. 53 ust. 3–5a i 5c–5f oraz art. 54–56 stosuje się odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy, z tym że:

- 1) termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 90 dni, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, termin ten wynosi 21 dni;
- 2) w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, terminy, o których mowa w art. 53 ust. 5 i 5c, wynoszą 7 dni.”;

6) po art. 64 dodaje się art. 64a i art. 64b w brzmieniu:

„Art. 64a. 1. Stroną postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, jest wnioskodawca.

2. W postępowaniu, o którym mowa w ust. 1, granice obszaru analizowanego, o którym mowa w art. 61 ust. 5a, wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 metrów oraz nie większej niż 200 m.

3. Odstępuje się od uzasadnienia decyzji, o której mowa w ust. 1, gdy uwzględnia ona w całości żądanie strony.

4. Do decyzji, o której mowa w ust. 1, stosuje się przepisy działu II rozdziału 14 Kodeksu postępowania administracyjnego, z wyjątkiem przepisów o milczącym załatwieniu sprawy.

5. Do decyzji, o której mowa w ust. 1, nie stosuje się przepisów art. 10 i art. 79a Kodeksu postępowania administracyjnego.

Art. 64b. 1. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosek o ustalenie warunków zabudowy składa się na formularzu wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego.

2. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 670, 952 i 1005), mając na względzie łatwość stosowania formularza oraz zapewnienie przejrzystości danych zamieszczanych w formularzu.

3. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia formularz wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu.”.

Art. 3. Do budowy budynku spełniającego kryteria, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a albo 16 ustawy zmienianej w art. 1, w przypadku której przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano zgłoszenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 4. Do spraw ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania warunków zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 2 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 5. Ustawa wchodzi w życie po upływie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

I. Cel wprowadzanych zmian

Potrzeba wprowadzenia zmian w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą – Prawo budowlane”, wynika z konieczności zapewnienia prostych rozwiązań prawnych umożliwiających budowę domów jednorodzinnych w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Projektowana regulacja wprowadza możliwość budowy domów jednorodzinnych bez uzyskania pozwolenia na budowę, ustanowienia kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy, w procedurze tzw. zgłoszenia z projektem budowlanym. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tego typu obiektów w terminie 21 dni. Przedmiotem zgłoszenia, do którego trzeba będzie dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, ma być budynek o powierzchni zabudowy do 70 m². Chociaż z założenia objekty te mają być niewielkie i o prostej konstrukcji, co ma ułatwiać zachowanie wymogów bezpieczeństwa, to jednak dopuszcza się, aby były one nie więcej niż dwukondygnacyjne.

Podkreślenia wymaga, że budowa przedmiotowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² (zwanych dalej także „domami o powierzchni zabudowy do 70 m²”) będzie musiała być zgodna z przepisami wykonawczymi do ustawy – Prawo budowlane, w szczególności z przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać takie budynki i ich usytuowanie (obecnie – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.)).

W projekcie ustawy przewiduje się wymóg, aby budowane domy o powierzchni zabudowy do 70 m² były budynkami wolno stojącymi, oraz określa się dopuszczalną gęstość zabudowy, wskazując, iż liczba tych budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki. Należy wyjaśnić, że sformułowanie „jeden na każde 500 m²” nie oznacza, że dla skorzystania z projektowanego trybu zgłoszenia jest wymagane posiadanie działki o powierzchni co najmniej 500 m². „Każde 500 m²” powierzchni działki oznacza – tak jak w przypadku analogicznych regulacji art. 29 ust. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane dotyczących maksymalnej gęstości zabudowy – określone przedziały wielkości tej powierzchni (wyznaczone „rozpoczęciem” wskazanej wielkości – czyli każde „rozpoczęte” 500 m²).

W pierwszym przedziale będzie mieścić się każda powierzchnia nie większa niż 500 m², kolejny przedział obejmie powierzchnię większą niż 500 m² i nie większą niż 1000 m² itd. W przypadku działki o powierzchni 500 m² lub mniejszej będzie można wybudować tylko jeden dom o powierzchni zabudowy do 70 m². Wymóg lokalizacji jednego obiektu na każde 500 m² powierzchni działki ma stanowić mechanizm gwarantujący, że projektowana instytucja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobektowych osiedli.

Ponadto projekt ustawy nie zwalnia w zakresie projektowania i budowy domów o powierzchni zabudowy do 70 m² z obowiązku stosowania wymagań techniczno-budowlanych określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, czyli m.in. z zachowania odpowiednich odległości od granic działki inwestycyjnej, gwarantujących ograniczenie obszaru oddziaływania realizowanego budynku do działki, na której zostanie on wybudowany.

Projekt ustawy przewiduje, iż domy o powierzchni zabudowy do 70 m² będą budowane w procedurze tzw. zgłoszenia z projektem budowlanym, co oznacza, że zgodnie z art. 30a ustawy – Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza, na okres nie krótszy niż 30 dni i nie dłuższy niż 60 dni, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu stosowne informacje. Powyższe rozwiązanie umożliwi zainteresowanym powzięcie informacji o rozpoczętej inwestycji.

Ponadto budowa domów o powierzchni zabudowy do 70 m² w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych będzie wymagała zawiadomienia organów nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór autorski nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

Na inwestorze będzie spoczywał obowiązek określony w art. 43 ust.1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, dotyczący wymogu geodezyjnego wyznaczenia terenu, a po wybudowaniu domu – dokonania geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

Zapewnienie wykonania ww. obowiązków należeć będzie do inwestora – zgodnie z art. 43 ust. 1b oraz art. 27a pkt 2 ustawy – Prawo budowlane.

W wyniku wprowadzenia powyższych zmian dostosowania będzie wymagał przepis § 21 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu

geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1429, z późn. zm.), które określa standardy techniczne:

- 1) wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych,
 - 2) opracowywania i przekazywania wyników geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
- na potrzeby: ewidencji gruntów i budynków, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, podziałów nieruchomości, typowych postępowań sądowych i administracyjnych, zagospodarowania przestrzennego, budownictwa, w tym geodezyjnej obsługi inwestycji budowlanych.

Wskazać należy, że zgodnie z obowiązującym § 21 ust. 3 ww. rozporządzenia wykonanie tyczenia uprawniony geodeta potwierdza dokonaniem odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy, natomiast dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² nie będzie obowiązku prowadzenia dziennika budowy.

II. Szczegółowy opis wprowadzanych zmian

1. Zmiany w ustawie – Prawo budowlane

1) art. 21 ust. 2

W art. 21 dodano ust. 2, zgodnie z którym w przypadku robót budowlanych, dla których nie prowadzi się dziennika budowy, uprawnienie projektanta do żądania wstrzymania robót budowlanych jest realizowane przez zawiadomienie właściwego organu nadzoru budowanego. Powyższy przepis stanowi konsekwencję rezygnacji z obowiązku prowadzenia dziennika budowy w odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m².

2) art. 29 ust. 1 pkt 1a

W katalogu określającym obiekty, których budowa nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy – Prawo budowlane, zaproponowano dodanie kategorii wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce, na której zostały zaprojektowane, przy czym liczba tych budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Zgłoszenie budowy ww. budynku będzie wymagało sporządzenia i załączenia

projektu budowlanego (zgodnie z projektowanym art. 29 ust. 1 pkt 1a w zw. z art. 30 ust. 4b ustawy – Prawo budowlane).

W dotychczasowym stanie prawnym budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia z projektem budowlanym (art. 29 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 30 ust. 4b ustawy – Prawo budowlane) oraz ustanowienia kierownika budowy (art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy – Prawo budowlane) i prowadzenia przez niego dziennika budowy (art. 45 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane).

3) art. 29 ust. 1 pkt 16

W związku z przewidzianą zmianą w zakresie zwiększenia do 70 m² dopuszczalnej powierzchni zabudowy wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, w projekcie ustawy zmodyfikowano dotychczasowy pkt 16 w art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, poprzez uwzględnienie w tym przepisie także przedmiotowych budynków o powierzchni do 70 m². Jednocześnie, mając na uwadze względy bezpieczeństwa, wprowadzono ograniczenie, aby rozpiętość elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie wynosiła więcej niż 6 m, a wysięg wsporników był ograniczony do 2 m. W praktyce budowlanej przyjmuje się, że dopuszczalna rozpiętość belek w stropie drewnianym, liczona w świetle ścian, wynosi 6 m. W przypadku takich budynków, analogicznie jak w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², określono dopuszczalną gęstość zabudowy, stanowiąc, iż liczba takich budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki, tzn.: na każde 500 m² powierzchni działki może przypadać jeden budynek o powierzchni zabudowy do 70 m² albo jeden o powierzchni do 35 m²).

4) art. 30 ust. 2a

Do zgłoszenia budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², inwestor będzie zobowiązany dołączyć oświadczenie, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej, że planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, oraz oświadczenie, że przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy, a także, że dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna.

5) art. 30 ust. 5j i 5k

W projekcie ustawy zaproponowano zmiany w art. 30 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którymi do zgłoszenia budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² będzie można przystąpić po doręczeniu zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu takiego zgłoszenia nie będzie dokonywał jego sprawdzenia – wystarczające w tych przypadkach będzie oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. Za kompletność dokumentów będzie odpowiadał inwestor, załączając do zgłoszenia odpowiednie oświadczenie.

6) art. 34 ust. 2c

W związku z planowaną możliwością adaptacji gotowych projektów domów o powierzchni zabudowy do 70 m² zaproponowano, by uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej oraz konstrukcyjno-budowlanej uprawniały do sporządzania projektu zagospodarowania działki lub terenu w odniesieniu do ww. domów.

7) art. 41 ust. 4a pkt 1 lit. a oraz art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b

W związku z umożliwieniem budowy domów o powierzchni zabudowy do 70 m² bez konieczności ustanowienia kierownika budowy, w projektowanych przepisach wyłączono obowiązek ustanowienia przez inwestora kierownika budowy w odniesieniu do budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, (projektowany art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b) oraz wskazano, że informację o danych osoby sprawującej funkcję kierownika budowy inwestor dołącza do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych tylko w przypadku robót wymagających ustanowienia kierownika budowy (projektowany art. 41 ust. 4a pkt 1 lit. a).

W obecnym stanie prawnym nawet prowadzenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, wymaga ustanowienia kierownika budowy i dokonywania wpisów do dziennika budowy. Równocześnie w art. 20 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy – Prawo budowlane już obecnie wskazano, że do podstawowych obowiązków projektanta należy sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem. Zatem w przypadku obiektu, jakim jest niewielki, bo ograniczony do 70 m² powierzchni zabudowy, dom jednorodzinny, zapewnienie zgodności budowy z projektem z powodzeniem może być realizowane przez autora projektu. Jednocześnie należy podkreślić, że brak konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi alternatywę i „przywilej” dla inwestora, a wprowadzana regulacja nie zakazuje inwestorowi ustanowienia kierownika

budowy. Tym samym każdy, kto będzie chciał ustanowić kierownika budowy i powierzyć mu odpowiedzialność za prowadzenie budowy, będzie miał taką możliwość. Projekt ustawy stwarza bowiem w tym zakresie rozwiązanie, z którego skorzystanie zależy całkowicie od woli inwestora, nie ustanawia natomiast zakazu. W przypadku braku kierownika budowy, to właściciel jako inwestor będzie ponosił pełną odpowiedzialność za budowę.

Brak obowiązku ustanowienia kierownika budowy uzasadnia również rezygnację z obowiązku prowadzenia dziennika budowy. Zapewnienie takiego skutku nie wymaga jednak zmian legislacyjnych, bowiem treść art. 45 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane uzależnia obowiązek prowadzenia dziennika budowy od tego, czy mamy do czynienia z robotami budowlanymi wymagającymi ustanowienia kierownika budowy.

8) art. 43 ust. 1aa

Zaproponowana zmiana ma na celu objęcie obowiązkiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m² (projektowany art. 29 ust. 1 pkt 16 lit. b ustawy – Prawo budowlane), po ich wybudowaniu. Umożliwi to ujawnienie tych budynków w bazach danych prowadzonych przez organy służby geodezyjnej – w szczególności w ewidencji gruntów i budynków.

Powyższe jest szczególnie istotne z uwagi na fakt, że wybudowanie ww. budynku może skutkować zmianą użytków gruntowych na danej nieruchomości. Brak obowiązku przeprowadzenia inwentaryzacji powykonawczej oznaczałby brak możliwości odnotowania stosownych zmian w ewidencji gruntów i budynków.

Ponadto brak informacji o ww. budynkach w geodezyjnych bazach danych utrudniłby organom administracji architektoniczno-budowlanej ustalenie, czy zgłaszana inwestycja spełnia przesłankę warunkującą zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, polegającą na ograniczeniu liczby budynków rekreacji indywidualnej do jednego na każde 500 m² powierzchni działki. Ujawnienie przedmiotowych obiektów w ewidencji gruntów i budynków pozwoli na zweryfikowanie w prosty sposób, przy pomocy ogólnodostępnego narzędzia jakim jest Geoportal, czy zgłaszana budowa kolejnego budynku na działce spełnia warunek jednego budynku na każde 500 m² powierzchni działki.

Wprowadzenie zaproponowanego obowiązku pozwoli zapewnić aktualność i wiarygodność ewidencji gruntów i budynków oraz zachować jednolite podejście w analogicznych sytuacjach. Należy bowiem zauważyć, że obowiązek geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej nie

został wyłączony w przypadku wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m².

W przypadku braku ustanowienia kierownika budowy, zapewnienie sporządzenia geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej będzie spoczywać na inwestorze.

9) art. 45a

Pomimo braku obowiązku ustanowienia kierownika budowy inwestor będzie zobowiązany umieścić na terenie budowy tablicę informacyjną (co do zasady tablicę informacyjną umieszcza na budowie kierownik). Wprowadzony obowiązek inwestora w tym zakresie ma ułatwić kontakt z inwestorem w sytuacji kontroli budowy lub innych zdarzeń wymagających interwencji odpowiednich służb.

10) art. 54 ust. 1 oraz art. 57 ust. 1 ba

Z uwagi na projektowane zmiany konieczna jest redakcyjna zmiana treści art. 54 ust. 1 w taki sposób, aby zakończenie budowy wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² wymagało zawiadomienia organu nadzoru budowlanego, przy czym oczywiście bez obowiązku dołączenia do zgłoszenia dziennika budowy oraz oświadczeń kierownika budowy, którego ustanowienie w tym przypadku nie będzie wymagane.

W przypadku nieustanowienia kierownika budowy inwestor będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia, że powierzchnia użytkowa wybudowanego budynku jest zgodna z projektem budowlanym załączonym do zgłoszenia.

2. Zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.)

1) art. 51 (dodane ust. 2e–2i)

Dotychczas obowiązują przepisy umożliwiające karanie organu za przewlekłe procedowanie spraw związanych z wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Nałożenie kary pieniężnej jest bezwarunkowe. Propozycja zmiany przepisów zmierza do wymierzania kary pieniężnej jedynie na żądanie podmiotu, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dzięki temu zostaną odciążone organy wymierzające kary pieniężne, a jednocześnie każdy inwestor będzie mógł doprowadzić do ukarania organu, który nie wydał decyzji w sprawie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w ustawowym terminie.

Przepisy zakładają, że postępowanie będzie tak jak dotychczas prowadzone z urzędu, z tym że będzie inicjowane przez stronę postępowania w sprawie lokalizacji celu publicznego. Taka konstrukcja pozwoli utrzymać dotychczasowy skład stron postępowania.

Proponowana zmiana zmierza do tego, aby postępowanie w sprawie nałożenia kary na organ miało miejsce jedynie po otrzymaniu żądania inwestora, złożonego do właściwego wojewody po wydaniu decyzji. Wojewoda zobowiązany jest wtedy do wszczęcia postępowania z urzędu. Żądanie inwestora nie oznacza, że przysługuje mu status strony w takim postępowaniu.

Ograniczenie liczby postępowań w sprawie wymierzenia kary pieniężnej może być zauważalne w przypadku wszczęcia postępowania wyłącznie na podstawie żądania podmiotu, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2) art. 52 (zmiany w ust. 2 pkt 1 i dodanie pkt 1a oraz ust. 4)

Odpowiednia jakość mapy jest niezbędna do zagwarantowania wysokiej jakości załączników graficznych do wydawanych decyzji. Co ważne, umożliwienie przekazania wersji elektronicznej mapy przyspiesza czas przygotowania wniosku oraz eliminuje czasochłonne i kosztochłonne czynności, takie jak skanowanie wersji papierowej i georeferencję. Dodatkowo wprowadzono zmianę związaną z dowolnością sposobu określania granic terenu objętego wnioskiem. Nie jest zasadny wymóg oznaczania terenu inwestycji wyłącznie na kopii mapy – może to nastąpić w dowolny sposób (choćby w przypadku, gdy teren inwestycji obejmuje całą działkę ewidencyjną). Znacznym ułatwieniem jest także możliwość dołączania kopii dokumentów.

3) art. 59 ust. 2a

W art. 59 ust. 2a zaproponowano zmianę mającą na celu rozciągnięcie wymogu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, również w odniesieniu do budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² oraz wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m². Zaproponowana zmiana odnosi się do konieczności szczególnej troski o ład przestrzenny. Decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest po szczegółowej analizie urbanistycznej, która powinna uwzględniać istniejącą tkankę architektoniczną.

4) art. 61 ust. 5a

W przepisie tym został sprecyzowany sposób ustalenia obszaru analizowanego, który nie odnosi się do działki, ale do terenu inwestycji. W związku z tym konieczne było doprecyzowanie definicji frontu terenu.

5) art. 64 ust. 1

Projekt przewiduje rozszerzenie zakresu przepisów dotyczących decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stosowanych odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy o obecne regulacje art. 51 ust. 2–2d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulujące m.in. termin wydania decyzji.

Równocześnie projektowane przepisy ustalają w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy inny termin jej wydania – 90-dniowy, a więc dłuższy niż dla decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jest to uzasadnione faktem, że decyzja o warunkach zabudowy jest wydawana po opracowaniu analizy urbanistycznej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1588). Czas na przygotowanie analizy należało zatem uwzględnić w maksymalnym terminie wydania decyzji.

Natomiast termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² ustalono na 21 dni, gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne.

Konsekwencją rozszerzenia zakresu przepisów dotyczących decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego stosowanych odpowiednio do decyzji o warunkach zabudowy o regulacje art. 51 ust. 2–2d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest również wprowadzenie sankcji w postaci kary pieniężnej w przypadku niewydania przez właściwy organ w terminie decyzji o warunkach zabudowy. Kara ta wynosić będzie 500 zł za każdy dzień zwłoki i będzie wymierzana przez organ wyższego stopnia. Wpływy z tytułu kar pieniężnych stanowiąc będą dochód budżetu państwa.

Wprowadzenie terminu wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz konsekwencji finansowych w przypadku jego przekroczenia powinno wpłynąć na usprawnienie postępowań administracyjnych, a zastosowanie dotychczasowych przepisów określających sposób liczenia terminu pozwoli na uwzględnienie obiektywnych przyczyn jego wydłużenia.

Jednolite regulacje proceduralne dla obydwu rodzajów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przyczynią się do większej spójności przepisów prawa w tym zakresie.

Skrócenie terminu na dokonanie uzgodnień przyczyni się do rzeczywistego skrócenia czasu procedury administracyjnej. Ponadto skrócenie terminu dotyczy wyłącznie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane, czyli inwestycji, które co do zasady charakteryzują się niską uciążliwością, co powoduje że uzgodnienie wymaga stosunkowo mniejszego nakładu pracy.

6) art. 64a

W przypadku decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce, na której zostały zaprojektowane, stroną postępowania jest wyłącznie wnioskodawca. Ponieważ obszar oddziaływania inwestycji nie wykracza poza granice działki, to eo ipso tego rodzaju inwestycje nie naruszają interesów prawnych innych podmiotów.

Jednocześnie należy podkreślić, że projektowana regulacja nie narusza konstytucyjnego prawa do sądu. Art. 50 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. z 2019 r. poz. 2325, z późn. zm.) stanowi, że uprawnionym do wniesienia skargi jest każdy, kto ma w tym interes prawny. Jeżeli więc w konkretnym przypadku sąd uzna, że interes prawny wystąpił, dopuści skargę. Należy w tym miejscu przytoczyć pogląd Naczelnego Sadu Administracyjnego, który stwierdził, że postępowanie sądowoadministracyjne nie jest kontynuacją dwuinstancyjnego postępowania administracyjnego. Legitymacja procesowa strony w postępowaniu sądowoadministracyjnym nie jest tożsama z legitymacją procesową strony w postępowaniu administracyjnym (wyrok NSA z 17.03.2015 r., II OSK 1955/13).

W polskim systemie prawnym występują przepisy ograniczające krąg stron postępowania administracyjnego (np. przepisy dotyczące administracyjnego postępowania uproszczonego).

Ustawowe ograniczenie stron postępowania umożliwi pominięcie etapu ustalania stron postępowania i zmniejszy liczbę wniosków dowodowych oraz składanych środków zaskarżenia i tym samym doprowadzi do przyspieszenia procedury.

7) art. 64a ust. 2

W przypadku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane, wskazanie

maksymalnego obszaru analizowanego w odległości nie większej niż 200 m od terenu objętego wnioskiem ma szczególne znaczenie z uwagi na możliwość zmniejszenia czasochłonnej pracy analitycznej w przypadku konieczności obliczeń dotyczących obszarów analizowanych o dużej powierzchni. Ograniczenie obszaru analizowanego powinno przyspieszyć opracowywanie analizy urbanistycznej przy jednoczesnym zahamowaniu niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy.

8) art. 64a ust. 3

W przypadku decyzji, która uwzględnia w całości żądanie strony, odstępianie od uzasadnienia bez wątpienia skróci czas pracy pracownika organu, co będzie sprzyjało przyspieszeniu postępowania. Opisywanie całej procedury, szczególnie w skomplikowanych sprawach, jest procesem długotrwałym i obciążonym ryzykiem błędu.

9) art. 64a ust. 4 i 5

Szybkość działania i ograniczenie formalizmu procesowego to kluczowe oczekiwania wobec dobrej i skutecznej administracji. Postępowanie uproszczone zmierza do ograniczenia formalizmu procesowego w sprawach o nieskomplikowanym stanie faktycznym i prawnym. Przyspiesza postępowanie i ogranicza obowiązki organu. Z założenia należy w tej procedurze stosować milczące załatwienie sprawy, ale nie jest to konieczne. W przypadku decyzji o warunkach zabudowy nie jest możliwe zastosowanie procedury milczącego załatwienia sprawy, gdyż w takich sprawach nie jest możliwe, by wniosek zawierał propozycje rozstrzygnięcia, to organ administracji jest obowiązany do przeprowadzenia analizy urbanistycznej i ukształtowania treści decyzji.

Wyłączenie stosowania przepisów dotyczących obowiązków informacyjnych organu jest powtórzeniem regulacji procedury milczącego załatwienia sprawy.

10) art. 64b

Wprowadzenie oprócz postaci papierowej, także formy dokumentu elektronicznego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wniosku o ustalenie warunków zabudowy przynosi korzyść zarówno dla osoby składającej wniosek (bieżące sprawdzanie wniosku przez system, obszerne wyjaśnienia w formularzu), jak również dla pracownika urzędu obsługującego dany wniosek (ułatwiona weryfikacja wniosku).

Formularz wniosku jest aktualnie przygotowywany we współpracy Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego oraz Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

3. Przepisy przejściowe

Projekt ustawy zakłada odpowiednie przepisy przejściowe, w myśl których do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy będą miały zastosowanie przepisy dotychczasowe.

Projekt zawiera przepis przejściowy, zgodnie z którym do budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² oraz wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku o powierzchni zabudowy do 70 m², w przypadku której przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy wydano decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano zgłoszenia, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Wprowadzono również przepis przejściowy dotyczący stosowania do decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji celu publicznego, w przypadku postępowań wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy, przepisów dotychczasowych. Regulacja ta odnosi się do:

- 1) terminów na wydanie decyzji w ramach postępowań będących w toku w dacie wejścia w życie projektowanych rozwiązań oraz żądań ukarania organu;
- 2) terminów na dokonanie uzgodnień;
- 3) procedury wydania decyzji.

Przepis pozwoli na sprawne wdrożenie nowych przepisów określających terminy wydania decyzji i skutki ich przekroczenia oraz umożliwi uniknięcie ewentualnych rozbieżności w stosowaniu przepisów o terminach w odniesieniu do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowelizacji.

III. Wpływ na przedsiębiorców

Projekt wywiera jednoznacznie pozytywne oddziaływanie na sferę przedsiębiorczości, firm budowlanych i instalacyjnych, w szczególności na mikro- i małych przedsiębiorców, przez uproszczenie procedur związanych z realizacją inwestycji budowlanych w obszarze domów jednorodzinnych.

IV. Pozostałe informacje

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. z 2002 r. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu tego rozporządzenia.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 743).

Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej – projektowane przepisy nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt ustawy nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.

<p>Nazwa projektu Ustawa o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym</p> <p>Ministerstwo wiodące i ministerstwa współpracujące Ministerstwo Rozwoju i Technologii</p> <p>Osoba odpowiedzialna za projekt w randze Ministra, Sekretarza Stanu lub Podsekretarza Stanu Piotr Uściński - Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii</p> <p>Kontakt do opiekuna merytorycznego projektu Adam Baryłka – Dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji w Ministerstwie Rozwoju i Technologii e-mail: SekretariatDAB@mrpit.gov.pl tel. 22 522 51 00</p>	<p>Data sporządzenia 01.09.2021 r.</p> <p>Źródło: Inne Program „Polski Ład”</p> <p>Nr w wykazie prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów: UD253</p>
---	--

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Jaki problem jest rozwiązywany?

Jednym z założeń programu „Polski Ład” – planu odbudowy polskiej gospodarki po pandemii COVID-19 jest wprowadzenie zmian polegających na umożliwieniu budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² bez konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, ustanawiania kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy. W związku z tym zachodzi potrzeba nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą – Prawo budowlane”, oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

Potrzeba wprowadzenia zmian wynika z konieczności zapewnienia prostych rozwiązań prawnych umożliwiających budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych oraz budowę niewielkich budynków rekreacji indywidualnej w celu zaspokajania potrzeb związanych z wypoczynkiem (rekreacją). Obecnie w trybie zgłoszenia można budować wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, jednak. dodatkowe koszty dla inwestora powoduje obowiązek ustanowienia dla takich budynków kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy. Warto podkreślić, że w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego potencjalny inwestor zmuszony jest złożyć wniosek o ustalenie warunków zabudowy.

2. Rekomendowane rozwiązanie, w tym planowane narzędzia interwencji, i oczekiwany efekt

Projekt przewiduje zmiany w ustawie – Prawo budowlane oraz w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które wprowadzą dla inwestora ułatwienia w budowie niewielkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków rekreacji indywidualnej.

Projektowana regulacja wprowadza możliwość budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych bez uzyskania pozwolenia na budowę, ustanowienia kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy, w procedurze zgłoszenia.

Rekomendowane rozwiązanie polegające na zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest jedynym wariantem umożliwiającym wprowadzenie dla inwestorów ułatwień w budowie niewielkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków rekreacji indywidualnej.

Już przedmiotem zgłoszenia, do którego będzie trzeba dołączyć projekt budowlany, ma być wolno stojący, nie więcej niż dwukondygnacyjny budynek mieszkalny jednorodzinny o powierzchni zabudowy do 70 m². Obiekty te z założenia mają być niewielkie i o prostej konstrukcji, co ma ułatwiać zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Jednocześnie jednak dopuszcza się, aby były one dwukondygnacyjne.

W projekcie ustawy przewiduje się wymóg, aby budowane domy o powierzchni zabudowy do 70 m² były budynkami wolno stojącymi oraz określa się dopuszczalną gęstość zabudowy, wskazując, iż liczba tych budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki. Wymóg lokalizacji jednego obiektu na każde 500 m² powierzchni działki ma stanowić mechanizm gwarantujący, że projektowana instytucja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobektowych osiedli.

Do zgłoszenia budowy wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² inwestor będzie zobowiązany dołączyć oświadczenie, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej, że planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, oraz oświadczenie, że przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy.

Ponadto projekt ustawy nie zwalnia w zakresie projektowania i budowy ww. budynków z obowiązku stosowania wymagań techniczno-budowlanych określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, czyli m.in. z zachowania odpowiednich odległości od granic działki gwarantujących ograniczenie obszaru oddziaływania realizowanego budynku do działki, na której zostanie on wybudowany.

Należy także podkreślić, że budowa domów o powierzchni zabudowy do 70 m² w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych będzie wymagała zawiadomienia organów nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór autorski nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

Projekt ustawy przewiduje, iż domy o powierzchni zabudowy do 70 m² będą budowane w procedurze tzw. zgłoszenia z projektem budowlanym, co oznacza, że zgodnie z art. 30a ustawy – Prawo budowlane organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza, na okres nie krótszy niż 30 dni i nie dłuższy niż 60 dni, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu stosowne informacje. Powyższe rozwiązanie umożliwia zainteresowanym powzięcie informacji o rozpoczętej inwestycji.

Należy w tym miejscu wskazać, że ww. rozwiązanie funkcjonuje już w ustawie – Prawo budowlane od czasu wejścia w życie ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 443), która umożliwiła m.in. budowę w trybie zgłoszenia z projektem budowlanym (z ustanowieniem kierownika budowy oraz prowadzeniem dziennika budowy) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane (w przypadku ww. budynków ma zastosowanie tryb zawiadamiania określony w art. 30a ustawy – Prawo budowlane).

Dodatkowo, należy wskazać, iż domy o powierzchni zabudowy do 70 m² będą stosunkowo małymi obiektami budowlanymi, niewykraczającymi swoim obszarem oddziaływania poza działkę, na której będą wznoszone, z uwagi na konieczność spełniania wymagań techniczno-budowlanych dla budynków oraz, pośrednio, z uwagi na określoną w projekcie ustawy dopuszczalną gęstość zabudowy (jeden dom o powierzchni zabudowy do 70 m² na każde 500 m² powierzchni działki).

Projekt ustawy przewiduje zróżnicowane wymogi dla realizacji domu o powierzchni zabudowy do 70 m² i budynku rekreacji indywidualnej:

- 1) projektowana regulacja wprowadza możliwość budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych bez pozwolenia na budowę, bez prowadzenia dziennika budowy oraz bez konieczności ustanowienia kierownika budowy, w procedurze zgłoszenia. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tych budynków. Ich budowa miałaby odbywać się w procedurze tzw. zgłoszenia z projektem budowlanym, co oznacza, że projektant sporządzi projekt budowlany takiego domu zgodnie z przepisami prawa budowlanego (czyli wymaganiami wynikającymi z przepisów ustawy – Prawo budowlane oraz wspomnianego wyżej rozporządzenia) oraz zasadami wiedzy technicznej, który następnie posłuży do jego wybudowania. Ww. budynek będzie podlegał obowiązkowi, o którym mowa w art. 54 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, czyli obowiązkowi zawiadomienia o zakończeniu budowy. Już przedmiotem zgłoszenia, do którego będzie trzeba dołączyć projekt budowlany, ma być budynek o powierzchni zabudowy do 70 m² i nie więcej niż dwukondygnacyjny. Chociaż z założenia obiekty te mają być niewielkie i o prostej konstrukcji, co ma ułatwiać zachowanie wymogów bezpieczeństwa, to jednak dopuszcza się, aby były one dwukondygnacyjne,
- 2) w związku z przewidzianą zmianą w zakresie zwiększenia do 70 m² dopuszczalnej powierzchni zabudowy wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, w projekcie ustawy zmodyfikowano dotychczasowy pkt 16 w art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, poprzez uwzględnienie w tym przepisie także przedmiotowych budynków o powierzchni zabudowy do 70 m². Jednocześnie, mając na uwadze względy bezpieczeństwa, wprowadzono ograniczenie, aby rozpiętość elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie wynosiła więcej niż 6 m, a wysięg wsporników był ograniczony do 2 m. W praktyce budowlanej przyjmuje się, że dopuszczalna rozpiętość belek w stropie drewnianym, liczona w świetle ścian, wynosi 6 m. W przypadku takich budynków, analogicznie jak w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², określono dopuszczalną gęstość zabudowy, stanowiąc, iż liczba takich budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki.

Wskazanie ilości domów wybudowanych w trybie zgłoszenia z projektem budowlanym i oszacowanie na tej podstawie zainteresowania takim trybem budowy domu w odniesieniu do możliwości uzyskania kredytu hipotecznego na budowę domu o powierzchni zabudowy do 70 m² w trybie zgłoszenia z projektem budowlanym (bez pozwolenia na budowę, ustanowienia kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy) wydaje się niemożliwe. Według wstępnej analizy informacji dostępnych na stronach internetowych banków, najczęściej wymagane jest ostateczne pozwolenie na budowę, projekt budowlany oraz dziennik budowy – kopia lub do wglądu.

Podkreślić należy, że przedmiotowe budynki mieszkalne jednorodzinne do 70 m² powierzchni zabudowy mają służyć zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, czyli stałemu pobytovi ludzi, co oznacza, że ich powierzchnia użytkowa powinna

zapewniać komfortowe funkcjonowanie w trybie ciągłym (stałym, jako podstawowe i docelowe miejsce życia). Jednocześnie z uwagi na proponowane w projekcie ustawy zwolnienie z obowiązku ustanawiania dla takich obiektów kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy wydaje się zasadne, aby ograniczyć ich wielkość (nieduże, proste obiekty) w celu zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowania.

Należy także wskazać, że budynki mieszkalne jednorodzinne do 70 m² powierzchni zabudowy będą budowane na działkach budowlanych, a jeżeli budowa będzie oddziaływać na działki sąsiednie, które stanowią obszary szczególnie cenne pod względem środowiska i krajobrazu, budowa będzie musiała wejść w procedurę pozwolenia na budowę, a co za tym idzie, będą wymagane uzgodnienia środowiskowe.

W odniesieniu do budynków rekreacji indywidualnej podkreślić należy, że budowa budynku rekreacji może być wykonywana na działkach budowlanych lub działkach przeznaczonych pod budownictwo rekreacyjno-mieszkaniowe, czyli budownictwo budynków do okresowego wypoczynku, a zatem dla takich inwestycji nadal obowiązują ogólne zasady zakazu budowy obiektów budowlanych wynikające z przepisów szczególnych dotyczących np. szeroko rozumianej ochrony przyrody i środowiska.

Projekt ustawy zakłada także wprowadzenie zmian do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 70 m² powierzchni zabudowy ma nastąpić w terminie 21 dni. W celu zapewnienia realnego skrócenia czasu trwania postępowań w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, projekt przewiduje ułatwienia przy sporządzaniu projektu decyzji jak również przewiduje wprowadzenie kary pieniężnej za przekroczenie ww. terminu, wymierzonej przez organ wyższego stopnia. Uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy jest niezbędnym elementem procesu inwestycyjnego, jeżeli działka budowlana nie została objęta ustaleniami planu miejscowego. Sporządzenie decyzji o warunkach zabudowy jest uważane za jedną z najbardziej czasochłonnych procedur administracyjnych związanych z przygotowaniem inwestycji budowlanej (konieczność przeprowadzania w ramach postępowania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – sprawy szczególnie skomplikowane w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego, uzgadnianie projektu decyzji z różnymi organami). Do terminu na wydanie decyzji nie powinno wliczać się terminów niezależnych od organu, np. wyznaczonego w wezwaniu terminu na uzupełnienie wniosku, uzgodnienia decyzji czy terminów związanych z procedurą oceny oddziaływania na środowisko. Jednocześnie projekt ustawy ułatwia sporządzenie oraz procedowanie projektu poprzez ograniczenie udziału stron – stroną jest wyłącznie wnioskodawca – oraz wprowadza maksymalny zakres obszaru analizowanego, czyli obszaru, który jest brany pod uwagę w przygotowywaniu analizy urbanistycznej. Ponadto powinno zostać utrzymane istnienie obecnej możliwości zawieszenia postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia warunków zabudowy na 9 miesięcy, co wynika pośrednio z założeń obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podkreślających istotę planowania przestrzennego na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto w projekcie ustawy przewidziano odpowiednie przepisy przejściowe, zgodnie z którymi do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy będą miały zastosowanie przepisy dotychczasowe.

3. Jak problem został rozwiązany w innych krajach, w szczególności krajach członkowskich OECD/UE?

Materia regulacji jest domeną prawa krajowego. Celem nowelizacji jest realizacja ustalonej polityki rządu.

4. Podmioty, na które oddziałuje projekt

Grupa	Wielkość	Źródło danych	Oddziaływanie
Inwestorzy	1) ok. 106 470 pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych; 2) ok. 1 911 przyjętych zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych; 3) ok. 97 711 budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddanych do użytkowania;	Główny Urząd Nadzoru Budowlanego (Ruch budowlany 2020 r.)	Ułatwienie w procesie inwestycyjnym dotyczącym niewielkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej.
Inni uczestnicy procesu budowlanego (kierownik budowy/robót)	118 187	Polska Izba Inżynierów Budownictwa	Brak obowiązku ustanawiania kierownika budowy.

Organy administracji architektoniczno-budowlanej	1) wojewodowie (16); 2) starostowie i prezydenci miast na prawach powiatu (380);	Dane własne	Zmiana trybu postępowania w stosunku do niewielkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
Organy nadzoru budowlanego	1) wojewódzcy inspektorzy nadzoru budowlanego (16); 2) powiatowi inspektorzy nadzoru budowlanego (377);	Dane własne	Zmiana trybu postępowania w stosunku do niewielkich budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
Urzędy gmin	Według stanu na dzień 1 stycznia 2021 r.: 2477 gmin, w tym: 1) 1523 gmin wiejskich; 2) 652 gminy miejsko-wiejskie oraz 3) 302 gminy miejskie, w tym 66 gmin będących jednocześnie miastami na prawach powiatu	Dane własne	Krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy w sprawach dotyczących budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy do 70 m ² .

5. Informacje na temat zakresu, czasu trwania i podsumowanie wyników konsultacji

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.), projekt ustawy został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Rządowego Centrum Legislacji w zakładce „Rządowy Proces Legislacyjny”. Nie dokonano zgłoszenia zainteresowania pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa.

Projekt ustawy został przekazany do konsultacji publicznych w dniu 4 sierpnia 2021 r. z terminem 21 dni na zgłaszanie uwag m.in. następującym podmiotom:

- 1) Stowarzyszenie Architektów Polskich;
- 2) Polski Związek Pracodawców Budownictwa;
- 3) Izba Projektowania Budowlanego;
- 4) Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa;
- 5) NSZZ „Solidarność”;
- 6) Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych;
- 7) Forum Związków Zawodowych;
- 8) Związek Przedsiębiorców i Pracodawców;
- 9) Business Centre Club;
- 10) Związek Rzemiosła Polskiego;
- 11) Konfederacja Lewiatan;
- 12) Pracodawcy RP;
- 13) Federacja Przedsiębiorców Polskich;
- 14) Związek Zawodowy Budowlani;
- 15) Fundacja Wszechnicy Budowlanej;
- 16) Instytut Gospodarki Nieruchomościami;
- 17) Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości;
- 18) Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych „UNI-BUD”;
- 19) Krajowa Izba Gospodarcza;
- 20) Polska Rada Biznesu;
- 21) Polska Izba Budownictwa;
- 22) Polski Związek Firm Deweloperskich;
- 23) Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji;
- 24) Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych;
- 25) Stowarzyszenie Instytut Remediacji Terenów Zanieczyszczonych;
- 26) Instytut Techniki Budowlanej;
- 27) Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej – Krajowa Rada;
- 28) Polska Izba Inżynierów Budownictwa – Krajowa Rada;
- 29) Geodezyjna Izba Gospodarcza;
- 30) Stowarzyszenie Geodetów Polskich;
- 31) Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów;
- 32) Stowarzyszenie Urbaniści Polscy.

Projekt ustawy został przekazany do opiniowania następującym podmiotom:

- 1) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów;
- 2) Prokuratura Generalna Rzeczypospolitej Polskiej;
- 3) Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorców;
- 4) Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
- 5) Prezes Głównego Urzędu Statystycznego;
- 6) Komendant Główny Państwowej Straży Pożarnej;
- 7) Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości;
- 8) Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa;
- 9) Narodowy Instytut Urbanistyki i Architektury.

Dodatkowo, w ramach opiniowania, projekt ustawy został przekazany Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego.

6. Wpływ na sektor finansów publicznych

(ceny stałe z r.)	Skutki w okresie 10 lat od wejścia w życie zmian [mln zł]												
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Łącznie (0-10)	
Dochody ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Wydatki ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo ogółem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
budżet państwa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
JST	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pozostałe jednostki (oddzielnie)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Źródła finansowania	Nie dotyczy												
Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Wejście w życie projektowanej ustawy nie spowoduje dodatkowych skutków finansowych dla sektora finansów publicznych, w tym budżetu państwa i budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Ewentualne dodatkowe czynności i zadania wynikające z wprowadzanych rozwiązań będą realizowane w ramach limitu wydatków na finansowanie organów nadzoru budowlanego i nie będą podstawą do ubiegania się o dodatkowe środki z budżetu państwa.												

7. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorców oraz na rodzinę, obywateli i gospodarstwa domowe

		Skutki							
Czas w latach od wejścia w życie zmian		0	1	2	3	5	10	Łącznie (0-10)	
W ujęciu pieniężnym (w mln zł, ceny stałe z r.)	duże przedsiębiorstwa	-	-	-	-	-	-	Brak możliwości oszacowania	
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	-	-	-	-	-	-	Brak możliwości oszacowania	
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe	-	-	-	-	-	-	Brak możliwości oszacowania	
W ujęciu niepieniężnym	duże przedsiębiorstwa sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	Projekt wywiera pozytywny wpływ na przedsiębiorców, szczególnie na sektor mikro- i małych przedsiębiorstw przez uproszczenie realizacji inwestycji mieszkaniowych i rekreacji indywidualnej.							

	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze i niepełnosprawne	Projekt wywiera pozytywny wpływ na rodzinę, obywateli oraz gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze i niepełnosprawne, przez uproszczenie realizacji inwestycji mieszkaniowych i rekreacji indywidualnej.
Niemierzalne	duże przedsiębiorstwa	Projekt wywiera pozytywny wpływ na przedsiębiorców, szczególnie na sektor mikro- i małych przedsiębiorstw, jak również obywateli przez uproszczenie realizacji inwestycji mieszkaniowych i rekreacji indywidualnej.
	sektor mikro-, małych i średnich przedsiębiorstw	
	rodzina, obywatele oraz gospodarstwa domowe, w tym osoby starsze i niepełnosprawne	

Dodatkowe informacje, w tym wskazanie źródeł danych i przyjętych do obliczeń założeń	Nie jest możliwe wskazanie wartości bezwzględnych wielkości ujętych w tabeli po wejściu w życie projektowanej ustawy.
--	---

8. Zmiana obciążeń regulacyjnych (w tym obowiązków informacyjnych) wynikających z projektu

<input type="checkbox"/> nie dotyczy	
Wprowadzane są obciążenia poza bezwzględnie wymaganymi przez UE (szczegóły w odróconej tabeli zgodności).	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy
<input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby dokumentów <input checked="" type="checkbox"/> zmniejszenie liczby procedur <input checked="" type="checkbox"/> skrócenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne: elektronizacja procedur	<input type="checkbox"/> zwiększenie liczby dokumentów <input type="checkbox"/> zwiększenie liczby procedur <input type="checkbox"/> wydłużenie czasu na załatwienie sprawy <input type="checkbox"/> inne:
Wprowadzane obciążenia są przystosowane do ich elektronizacji.	<input type="checkbox"/> tak <input type="checkbox"/> nie <input checked="" type="checkbox"/> nie dotyczy

Projektowane regulacje przyczynią się do dalszego usprawnienia i przyspieszenia procesu inwestycyjnego w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne i rekreacyjnego. Zmniejszą się wymogi w tym zakresie, pojawią się ułatwienia i nastąpi przyspieszenie prowadzenia postępowań administracyjnych.

W Rejestrze Wniosków Decyzji i Zgłoszeń (RWDZ) zawarte są jedynie dane dotyczące średniej długości czasu wydawania pozwolenia na budowę w kategorii I – budynki mieszkalne jednorodzinne, czyli bez możliwości wyodrębnienia domów jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² (w 2020 r. ww. średni czas wynosił 44,83 dni). Pozyskanie tych danych przykładowo za 2020 rok będzie znacznym obciążeniem dla organów administracji architektoniczno-budowlanej (starostowie/prezydenci miast na prawach powiatu), ponieważ nie dysponują one tego typu statystykami. W celu przekazania tych danych starostowie/prezydenci miast będą musieli zaangażować znaczne zasoby ludzkie i dokonać analizy każdej sprawy dotyczącej pozwoleń na budowę oraz zgłoszeń, pod kątem rodzaju obiektu, powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej budynku, a także zweryfikować czy zgłoszenie/decyzja o pozwoleniu na budowę przyjęte/wydane były w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy. Następnie organy te będą musiały policzyć średni czas wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Dla zobrazowania skali nakładu pracy można wskazać, że łącznie w kategorii I organy administracji architektoniczno-budowlanej wydały w 2020 r. 173 996 decyzji o pozwoleniu na budowę (najwięcej 4 464 w 1 organie), a w kategorii III – 12 148 decyzji o pozwoleniu na budowę (najwięcej 160 w 1 organie). Zebranie ww. danych będzie znacznym obciążeniem organizacyjnym, które zakłóci płynność pracy organu w zakresie swojej właściwości. Może również wpłynąć na terminowość załatwianych spraw.

Natomiast w przypadku zgłoszenia termin na wniesienie sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej wynosi 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, a do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie. Tym samym projektowane rozwiązania będą stanowić istotną oszczędność czasu dla inwestora. Brak konieczności ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia książki obiektu budowlanego także oznaczać będzie mniejsze koszty dla inwestora.

Liczba zgłoszeń z projektem budowlanym przyjętych w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w okresach 28.06-31.12.2015 r. oraz 01.01-15.02.2016 r. – zgłoszenia z projektem przyjęte w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiły 25% wszystkich przyjętych zgłoszeń.

Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2013, 2014, 2015 – decyzje wydane w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiły 38% wszystkich wydanych decyzji.

Na podstawie danych z RWDZ wskazać należy, że w 2020 r. średni czas wydawania pozwolenia na budowę w kategorii III – inne niewielkie budynki, jak: domy letniskowe, budynki gospodarcze, garaże do dwóch stanowisk łącznie, czyli bez możliwości wyodrębnienia wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku powyżej 35 m², wynosił 49,96 dni.

W odniesieniu do terminu wydania decyzji o warunkach zabudowy zaznaczyć należy, że termin wydania decyzji o warunkach zabudowy powinien wynosić maksymalnie dwa miesiące, ale w praktyce sprawy dotyczące decyzji o warunkach zabudowy bywają procedowane znacznie dłużej. Ponadto termin ich załatwienia różni się w zależności od gminy (uzależnione jest to między innymi od ilości prowadzonych postępowań), co utrudnia oszacowanie terminu uzyskania decyzji i zaplanowanie harmonogramu dalszych prac związanych z realizacją inwestycji. Podsumowując, resort nie posiada dokładnych danych i analiz w zakresie terminowości wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, między innymi ze względu na to, iż jest to proces uzależniony od wielu czynników. Elementy wpływające na wydłużenie procedury to ilość spraw prowadzonych w urzędach, procedura uzgadniania decyzji i procedura przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko – niezależne od urzędu gminy, przeprowadzanie skomplikowanych analiz funkcji oraz cech zabudowy. Określenie terminu na wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie powinno obejmować terminów uzgadniania decyzji, terminów związanych z procedurą oceny oddziaływania na środowisko oraz innych terminów wskazanych w Kodeksie postępowania administracyjnego. Przy uwzględnieniu powyższego określenie maksymalnego terminu na wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie powinno mieć wpływu na jakość, bezpieczeństwo oraz integralność zagospodarowania przestrzennego w porównaniu z dzisiejszym otoczeniem prawnym.

Należy oczekiwać, że wprowadzenie kar za przekroczenie terminu wydania decyzji o warunkach zabudowy spowoduje obciążenie organów kontrolnych. Zróżnicowanie funkcjonowania organów gmin na obszarze kraju, w tym ilości spraw w zakresie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przypadających na pracownika urzędu oraz brak rejestru decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w obowiązującym systemie prawnym powoduje brak możliwości dokładnej weryfikacji procedur, w tym terminowości wydawania powyższych decyzji dla określonych inwestycji. Weryfikacja niedotrzymania wprowadzanych terminów będzie możliwa podczas analizy funkcjonowania przepisów ustawy nowelizującej oraz analizy prowadzonych postępowań w przedmiocie wymierzania kar. W związku z powyższym obecnie nie można oszacować ewentualnych kosztów z tym związanych.

9. Wpływ na rynek pracy

Wejście w życie ustawy nie będzie miało wpływu na rynek pracy.

10. Wpływ na pozostałe obszary

<input type="checkbox"/> środowisko naturalne	<input type="checkbox"/> demografia	<input type="checkbox"/> informatyzacja
<input type="checkbox"/> sytuacja i rozwój regionalny	<input type="checkbox"/> mienie państwowe	<input type="checkbox"/> zdrowie
<input type="checkbox"/> inne:		

Omówienie wpływu

Wejście w życie ustawy nie powinno wpłynąć na powyższe obszary.

11. Planowane wykonanie przepisów aktu prawnego

Wejście w życie aktu prawnego przewiduje się po upływie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia.

12. W jaki sposób i kiedy nastąpi ewaluacja efektów projektu oraz jakie mierniki zostaną zastosowane?

Ewaluacja projektu ustawy nastąpi w ramach bieżącej analizy sposobu jej stosowania przy zastosowaniu następujących mierników:

- 1) liczby zgłoszeń dotyczących budynku mieszkalnego jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m²;
- 2) liczby zgłoszeń budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m².

13. Załączniki (istotne dokumenty źródłowe, badania, analizy itp.)

Raport z konsultacji publicznych i opiniowania

Projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został przekazany do konsultacji publicznych i opiniowania oraz udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny, w dniu 4 sierpnia 2021 r.

Przebieg konsultacji publicznych i opiniowania oraz podmioty, które wzięły w nich udział.

W ramach konsultacji publicznych oraz opiniowania pismo informujące o skierowaniu projektu do konsultacji publicznych i opiniowania bezpośrednio otrzymały następujące organy, instytucje i organizacje:

- 1) Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
- 2) Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej
- 3) Rzecznik Małych i Średnich Przedsiębiorstw
- 4) Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych
- 5) Prezes Głównego Urzędu Statystycznego
- 6) Komendant Główny Państwowej Straży Pożarnej
- 7) Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości
- 8) Krajowy Instytut Polityki Przestrzennej i Mieszkalnictwa
- 9) Narodowy Instytut Urbanistyki i Architektury
- 10) Stowarzyszenie Architektów Polskich
- 11) Polski Związek Pracodawców Budownictwa
- 12) Izba Projektowania Budowlanego
- 13) Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
- 14) NSZZ „Solidarność”
- 15) Ogólnopolskie Porozumienie Związków Zawodowych
- 16) Forum Związków Zawodowych
- 17) Związek Przedsiębiorców i Pracodawców
- 18) Business Centre Club
- 19) Związek Rzemiosła Polskiego
- 20) Konfederacja Lewiatan
- 21) Pracodawcy RP
- 22) Federacja Przedsiębiorców Polskich
- 23) Związek Zawodowy Budowlani
- 24) Fundacja Wszechnicy Budowlanej
- 25) Instytut Gospodarki Nieruchomościami
- 26) Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości
- 27) Korporacja Przedsiębiorców Budowlanych „UNI-BUD”
- 28) Krajowa Izba Gospodarcza
- 29) Polska Rada Biznesu
- 30) Polska Izba Budownictwa
- 31) Polski Związek Firm Deweloperskich
- 32) Polska Izba Informatyki i Telekomunikacji
- 33) Polskie Zrzeszenie Inżynierów i Techników Sanitarnych
- 34) Stowarzyszenie Instytut Remediacji Terenów Zanieczyszczonych
- 35) Instytut Techniki Budowlanej
- 36) Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej – Krajowa Rada
- 37) Polska Izba Inżynierów Budownictwa – Krajowa Rada
- 38) Geodezyjna Izba Gospodarcza
- 39) Stowarzyszenie Geodetów Polskich
- 40) Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów

41) Stowarzyszenie Urbanisci Polscy.

Termin przekazania stanowiska w ramach opiniowania został wyznaczony do dnia 17 sierpnia 2021 r. (14 dni), a w ramach konsultacji publicznych do dnia 24 sierpnia 2021 r. (21 dni).

Wszystkie uwagi, które wpłynęły do Ministra Rozwoju i Technologii zostały przeanalizowane.

Projekt został również przekazany do zaopiniowania przez Komisję Wspólną Rządu i Samorządu Terytorialnego, która na posiedzeniu w dniu 6 września br. upoważniła Zespół do Spraw Infrastruktury, Rozwoju Lokalnego, Polityki Regionalnej oraz Środowiska KWRiST do wydania opinii wiążącej.

Omówienie wyników przeprowadzonego opiniowania.

W ramach opiniowania swoje stanowisko przekazał Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, który w przesłanym piśmie poinformował o niezgłaszaniu uwag do otrzymanego projektu.

Omówienie wyników przeprowadzonych konsultacji publicznych.

W ramach konsultacji publicznych swoje stanowisko przekazały następujące podmioty:

- 1) Federacja Związków Pracodawców Ochrony Zdrowia „Porozumienie Zielonogórskie”
- 2) Instytut Techniki Budowlanej
- 3) Business Centre Club
- 4) Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa
- 5) Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa Oddział w Szczecinie
- 6) Izba Projektowania Budowlanego
- 7) Instytut Rozwoju Miast i Regionów
- 8) Instytut Gospodarki Nieruchomościami
- 9) Krajowa Rada Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa
- 10) Urząd Gminy Miłakowo
- 11) Urząd Gminy Iława
- 12) Urząd Gminy Rozogi
- 13) Urząd Gminy Biskupiec
- 14) Urząd Gminy Dywity
- 15) Urząd Miejski w Nidzicy
- 16) Urząd Gminy Sorkwity
- 17) Urząd Miejski w Elblągu
- 18) Urząd Gminy w Świątkach
- 19) Urząd Gminy Rychliki
- 20) Urząd Miejski w Olecku
- 21) Urząd Miejski w Ełku
- 22) Urząd Miejski w Kętrzynie
- 23) Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU
- 24) Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich
- 25) Polska Izba Inżynierów Budownictwa
- 26) Izba Gospodarcza Gazownictwa
- 27) Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów
- 28) Stowarzyszenie Urbanisci Polscy
- 29) Krajowa Rada Izby Architektów RP
- 30) Polska Izba Ubezpieczeń
- 31) 16 osób fizycznych.

Federacja Związków Pracodawców Ochrony Zdrowia „Porozumienie Zielonogórskie” oraz Instytut Techniki Budowlanej zaopiniowali projekt pozytywnie, a w przesłanych odpowiedziach poinformowali o niezgłaszaniu uwag do otrzymanego projektu.

Pozostałe podmioty przekazały uwagi, które wraz z informacją o sposobie ich rozpatrzenia, stanowią załącznik do niniejszego Raportu.

Przedstawienie wyników zasięgnięcia opinii, dokonania konsultacji albo uzgodnienia projektu z właściwymi organami i instytucjami Unii Europejskiej, w tym Europejskim Bankiem Centralnym.

Projekt nie wymagał przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia.

Wskazanie podmiotów, które zgłosiły zainteresowanie pracami nad projektem w trybie przepisów o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa, wraz ze wskazaniem kolejności dokonania zgłoszeń albo informację o ich braku.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248) oraz § 52 ust. 1 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2016 r. poz. 1006, z późn. zm.) projekt został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny. Nie zgłoszono zainteresowania pracami nad projektem w trybie ww. ustawy o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa.

Załączniki:

Tabelaryczne zestawienie uwag otrzymanych w ramach konsultacji publicznych.

Nazwa dokumentu:

projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Lp.	Podmiot wnoszący uwagę	Jednostka redakcyjna	Treść uwagi, propozycja zmiany	Uzasadnienie	Odniesienie resortu
1.	Osoba fizyczna	Art. 1. ust. 1 lit. a.	Proponuje się odstąpienie od wyznaczania maksymalnej powierzchni użytkowej budynku lub wprowadzenie ograniczeń skutecznie regulujących intensywność zabudowy w odniesieniu do wysokości okapu, kalenicy lub attyki albo w odniesieniu do kubatury budynku.	Powierzchnia użytkowa budynku jest parametrem zmiennym (podczas przebudowy ścian wewnętrznych niewymagających pozwolenia na budowę może ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu) oraz trudno weryfikowalnym przez ograny administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego. Organy państwa nie mają narzędzi do weryfikacji powierzchni wskazywanych przez projektantów, a definicja zawarta w przepisach techniczno-budowlanych jest niezrozumiała dla laików i często mylona jest z definicjami powierzchni użytkowej zawartych w odrębnych ustawach oraz rozporządzeniach. Wprowadzenie limitu 90 m ² w odniesieniu do powierzchni użytkowej jest arbitralne i bezcelowe. Wykorzystując typowe rozwiązania materiałowe i funkcjonalno-przestrzenne spełniające obowiązujące wymagania izolacyjności przegród możliwe jest zaprojektowanie budynku parterowego z poddaszem użytkowym o powierzchni zabudowy 70 m ² i powierzchni użytkowej 100 m ² przy zachowaniu ścianki kolankowej na poddaszu o typowej wysokości 100-120 cm. Wprowadzenie limitu powierzchniowego nie uniemożliwia powstawania budynków relatywnie wysokich lub o nieco bardziej złożonych rozwiązaniach konstrukcyjnych. Proponowane limity umożliwiają np. budowę budynku piętrowego z płaskim dachem z pustką nad częścią	Uwaga uwzględniona

				<p>parteru lub nawet budynku jednokondygnacyjnego (parterowego z antresolą oraz nieużytkowym poddaszem) o wysokości kalenicy na poziomie np. 10 m.</p> <p>Zwraca się ponadto uwagę, że w uzasadnieniu i ocenie skutków regulacji wskazano, że obiekty nie będą oddziaływać na działki sąsiednie, co niekoniecznie będzie zasadą. W praktyce organów administracji budowlanej przyjęła się praktyka wydawania sprzeciwów dla inwestycji, których obszar oddziaływania wykracza poza granicę działki, a podlegają jedynie zgłoszeniu. Organy administracji architektoniczno-budowlanej niejednokrotnie dokonują błędnej wykładni i niewłaściwie stosują przepisy Rozporządzenia Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 60 - dopatrując się oddziaływania z powodu pojawiania się cienia rzucanego od projektowanego budynku na daleko oddalone działki sąsiednie choćby w godzinach 7:00-7:05 lub 16:55-17:00, a niemającego jednocześnie wpływu na możliwość zabudowy działek sąsiednich, - § 271- dopatrując się niezachowania odległości wskazanych w stosunku do obiektów budowlanych niebędących budynkami, doprowadzając do wypaczeń prawa i wymuszając zachowanie odległości 12 m budynku od oszklonego inspektu-grządki stanowiącego niewielką budowlę lub obiekt małej architektury niewymagający nawet zgłoszenia. 	
2.	Osoba fizyczna	Art. 1. ust. 1 lit. a.	Proponuje się dodanie dopisku „lecz nie mniej niż jeden na jedną działkę” po sformułowaniu „liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m2 powierzchni”	Paralelny zapis w obowiązującej ustawie limitujący liczbę budynków rekreacji indywidualnej po wejściu w życie był różnie interpretowany. Wprawdzie w linii orzeczniczej przyjął się pogląd, że na	Uwaga niezasadna Proponowany zapis jest niezrozumiały. Konsekwencją wybudowania

				<p>działach o powierzchni mniejszej niż określona w przepisie możliwe jest postawienie jednego budynku, przepis nadal jest niezrozumiały dla laików. Część potencjalnych inwestorów, posiadających działki mniejsze niż 1000 m², może nie mieć świadomości możliwości przedmiotowego zgłoszenia, będą w przeświadczeniu, że dopiero działka 1000-2000 m² pozwala na realizację jednego budynku.</p>	<p>obiekty budowlanego jest to, że na działce jest „nie mniej niż jeden [obiekt] na jednej działce”.</p>
3.	Osoba fizyczna	Art. 1. ust. 1 lit. b.	<p>Proponuje się ustalenie identycznych limitów powierzchniowych dla budynków rekreacji indywidualnej</p>	<p>Różnicowanie limitów powierzchniowych komplikuje proces budowlany i sprzyja obchodzeniu przepisów prawa. Zwiększenie powierzchni zabudowy budynków rekreacji indywidualnej doprowadzi do sytuacji, w której część inwestorów będzie decydować się budowę de facto budynku mieszkalnego bez projektu budowlanego jako budynku rekreacji indywidualnej, a następnie zmieniać jego sposób użytkowania poprzez zgłoszenie. Przepis umożliwia dwukrotnie bardziej intensywną zabudowę rekreacyjną (maks. 14%) niż mieszkalną (maks. 7%) w odniesieniu do działek o pow. 1000 m².</p> <p>W najbardziej skrajnym przypadku można sobie wyobrazić intensywność zabudowy dochodzącą do 45,16% - dla budynku 7x10 m z jedną ścianą z drzwiami i oknami na działce 10x15,5 m (o szer. poniżej 16 m) spełniając jednocześnie przepisy techniczno-budowlane.</p> <p>Zwraca się uwagę, że w ocenie skutków regulacji i uzasadnieniu projektu pominięto najbardziej doniosły wpływ wprowadzanych zmian – umożliwienia budowy budynków rekreacji indywidualnej o dwukrotnie większej powierzchni, co będzie mieć istotny wpływ na rozwój branży turystycznej i z pewnością</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Aktualnie zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 16 ustawy – Prawo budowlane, zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 wymaga budowa wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki.</p> <p>Projekt ustawy zakłada natomiast w zakresie tego przepisu zmianę polegającą na zwiększeniu dopuszczalnej powierzchni zabudowy z aktualnej 35 m² do 70 m², wprowadzając przy tym jednocześnie ograniczenia w postaci określenia dopuszczalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników</p>

				przyczyni się do powstawania większej liczby tego typu budynków na wynajem.	ograniczonego do 2 m oraz zachowując w stosunku do tych obiektów obowiązek geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej . Powierzchnia działki natomiast nie jest zmieniana w stosunku do obecnego stanu prawnego.
4.	Osoba fizyczna	Art. 1. ust. 1 - cały	Proponuje się wprowadzenie limitu intensywności zabudowy w odniesieniu do niewielkich budynków realizowanych na zgłoszenie oraz ujednoczenie ich dopuszczalnej wielkości.	<p>Po wprowadzeniu proponowanych zmian działkę o pow. 500 m² będzie można zabudować jednym budynkiem mieszkalnym o pow. zabudowy 70 m², dwoma budynkami rekreacji indywidualnej oraz dwoma garażami/budynkami gospodarczymi o pow. zabudowy po 35 m² każdy, co stanowi łącznie 280 m² zabudowy spełniając jednocześnie przepisy techniczno-budowlane, gdyż odległości pomiędzy budynkami wolnostojącymi na tej samej działce budowlanej nie są regulowane.</p> <p>Nie jest jasne, czy dopuszczalna jest realizacja budynku rekreacji indywidualnej z wbudowanym garażem.</p> <p>Nie jest jasne, czy możliwa jest realizacja budynku mieszkalnego z garażem o pow. 36 m² oraz częścią mieszkalną o pow. 54 m²</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Obiekty budowlane, niezależnie, czy wymagają pozwolenia na budowę, zgłoszenia czy też zwolnione są z tych obowiązków, muszą być budowane zgodnie z przepisami warunków technicznych, co wynika chociażby z art. 5 ustawy – Prawo budowlane.</p> <p>Przepisy prawa budowlanego nie powinny ustalać limitów zabudowy. Jest to przedmiot przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Odnosnie stanowiska „Nie jest jasne, czy dopuszczalna jest realizacja budynku rekreacji indywidualnej z wbudowanym garażem” nie można wykluczyć, że w takim obiekcie będzie znajdował się garaż, jednak powierzchnia zabudowy całego budynku nie będzie mogła przekroczyć 70m².</p>
5.	Osoba fizyczna	Art. 1. ust. 1 - cały	Proponuje się dodanie przepisów zmieniających art. 3. pkt. 9. Prawa budowlanego określających, że zjazdy z dróg publicznych, dojścia i dojazdy,	Wraz z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi projektowane są urządzenia budowlane - aby skutecznie osiągnąć zakładane cele wprowadzanych	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Proponowane rozwiązanie wykracza poza cel nowelizacji.</p>

			<p>utwardzenia terenu stanowią urządzenia budowlane.</p>	<p>zmian, konieczne jest doprecyzowanie istniejących regulacji.</p> <p>Art. 3 ust. 9. Prawa Budowlanego definiuje urządzenia budowlane. W praktyce organów architektoniczno-budowlanych zachodzi problem klasyfikacji „zjazdów z dróg publicznych”, „dojść i dojazdów”, „utwardzeń terenu” jako urządzeń budowlanych lub jako obiektów budowlanych. Dodatkowy problem stanowi ustalenie, czy dojazd lub dojście do dwóch obiektów budowlanych stanowi urządzenie przyporządkowane do jednego lub więcej obiektów, czy już samodzielny obiekt. Niebudząca wątpliwości klasyfikacja ma zasadnicze znaczenie dla sformułowania przedmiotu wniosku o pozwolenia na budowę (czy wskazywać tylko obiekty budowlane, czy należy enumeratywnie wskazywać wszystkie urządzenia budowlane) oraz katalog niezbędnych uzgodnień i przesądza o konieczności ustalania lub wznawiania granic działki przy sporządzaniu map do celów projektowych. § 31. ust. 1. pkt 2) Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego wskazuje, że w przypadku sytuowaniu obiektów budowlanych innych niż budynki w odległości mniejszej niż 3 m od granicy, konieczne jest określenie punktów granicznych w drodze pomiaru tzw. ustalenie lub wznowienie granic, toteż przyjęcie przez organ administracji budowlanej, że zjazd, dojście, dojazd, przyłącze lub utwardzenie terenu znajdujące się poniżej 3 m od granicy działki, nie jest urządzeniem budowlanym,</p>	
--	--	--	--	--	--

				a budowlą oznacza wielomiesięczne wydłużenie sporządzania dokumentacji projektowej.	
6.	Osoba fizyczna	Art. 1. ust. 1 - cały	<p>Proponuje się dodanie przepisów zmieniających art. 29a. Prawa budowlanego, w ten sposób, że sformułowanie „na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego” zostałyby zastąpione:</p> <p>„na kopii aktualnej mapy do celów projektowych”</p> <p>albo</p> <p>„na kopii mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego”</p> <p>oraz dodanie</p> <p>ust. 4 „Osoba sporządzająca plan sytuacyjny, o którym mowa w ust. 1 nie musi posiadać uprawnień budowlanych o których mowa w art. 12”.</p>	<p>Wraz z budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi projektowane są urządzenia budowlane w formie przyłączy - aby skutecznie osiągnąć zakładane cele wprowadzanych zmian, konieczne jest doprecyzowanie istniejących regulacji.</p> <p>Art. 29a. Prawa Budowlanego wskazuje możliwość budowy przyłączy bez zgłoszenia, jednakże powołane ustawy nie wskazują osób uprawnionych do sporządzenia planu sytuacyjnego, co budzi powszechne wątpliwości.</p> <p>Przepis w odróżnieniu od pozostałych zapisów ustawy, nie wskazuje „mapy do celów projektowych” i pozostaje niepewne, czy ustawodawcy chodziło o celowe odróżnienie wymaganego materiału. Czy mapa pobrana z zasobu ma zostać zaktualizowana przez osobę uprawnioną stając się „mapą do celów projektowych”, czy też chodzi tu o mapę pobraną z zasobu ma tylko odpowiadać aktualnemu stanowi istniejącemu na działce.</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>W odniesieniu do zastąpienie sformułowania „na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego” sformułowaniem:</p> <p>1) „na kopii aktualnej mapy do celów projektowych” - spowoduje wzrost kosztów sporządzenia planu sytuacyjnego jak również wydłuży czas jego pozyskiwania przez inwestora. Sporządzenie mapy do celów projektowych podlega bowiem rygorom ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne, w tym obowiązkowi zgłoszenia odpowiedniej pracy geodezyjnej do właściwego organu Służby Geodezyjnej i Kartograficznej, a po jej wykonaniu obowiązkowi przekazania wyników wykonanych prac do tego organu w celu weryfikacji. Dopiero po uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji, mapa ta może być wykorzystywana w procesie inwestycyjnym, o czym stanowi art. 34b ustawy Prawo budowlane.</p>

					<p>2) „na kopii mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego” - skutkiem tej zmiany byłoby obniżenie wiarygodności i aktualności materiałów wykorzystywanych do sporządzenia planów sytuacyjnych. Zastąpienie bowiem "aktualnej mapy zasadniczej" po prostu "mapą zasadniczą", będzie skutkowało brakiem obowiązku weryfikacji aktualności tej mapy przez projektanta/inwestora, a co za tym idzie możliwością projektowania na nieaktualnym podkładzie mapowym i zagrożeniem wystąpienia kolizji projektowanych obiektów. Należy bowiem zauważyć, że przyłącza nie podlegają obowiązkowi przeprowadzenia narady koordynacyjnej w celu skoordynowania ich sytuowania, w której biorą udział m.in. z podmioty władające sieciami uzbrojenia terenu. Ewentualna zatem nieaktualność i niekompletność wykorzystanej do projektowania mapy zasadniczej zostanie zatem zauważona dopiero po rozpoczęciu robót budowlanych na gruncie, co</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>może mieć negatywne skutki dla realizowanej inwestycji.</p> <p>Odnosząc się natomiast do propozycji dodania ust. 4 należy wskazać, iż plan sytuacyjny, o którym mowa w art. 29a ust. 1 jest sporządzany w przypadku decyzji inwestora o realizacji przyłączy na podstawie przepisów odrębnych ustaw, natomiast w przypadku realizacji przyłączy na podstawie zgłoszenia, o którym mowa w ustawie – Prawo budowlane konieczne jest opracowanie projektu zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonanego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.</p>
7.	Osoba fizyczna	Art. 1. ust. 1 - cały	<p>Proponuje się dodanie przepisów zmieniających art. 33. ust. 1. Prawa budowlanego, tak by powstała regulacja wskazująca wprost, że przyłącza do budynków mogą być wyłączone z zakresu opracowania projektów budowlanych dotyczących budynków.</p>	<p>Obowiązująca ustawa oraz rozporządzenie mogą być interpretowane jako sprzeczne, aby skutecznie osiągnąć zakładane cele wprowadzanych zmian, konieczne jest doprecyzowanie istniejących regulacji.</p> <p>Art. 33 ust. 1. Prawa Budowlanego wskazuje, że pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego lub że należy przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu dla całego zamierzenia budowlanego. Regulacja ustawowa niejednokrotnie doprowadza do niemożności skutecznego zastosowania § 15. ust. 2. pkt 11) oraz 12) Rozporządzenie Ministra rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu</p>	<p>Przedmiotowa propozycja znajduje się w innym projekcie ustawy nowelizującej ustawę – Prawo budowlane (link: https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12345300/katalog/12777002#12777002).</p> <p>Nowelizacja ta dodaje w art. 33 ust. 1a w brzmieniu:</p> <p>„1a. Pozwolenie na budowę obiektu budowlanego może nie obejmować przyłączy wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 23, które są wymagane dla takiego obiektu. Nie zwalnia to z obowiązków, o których mowa w art. 29 ust. 1</p>

				<p>budowlanego – nieobjęcia zakresem projektu budowy przyłączy.</p> <p>Organy administracji architektoniczno-budowlanej powołując się na przepis ustawy wskazują konieczność uwidocznienia na rysunku zagospodarowania terenu przyłączy niezbędnych do użytkowania budynków zgodnie z przeznaczeniem, co w świetle obowiązującego rozporządzenia, wymusza objęcie ich wnioskiem o pozwolenie na budowę, albowiem wykładając przepisy § 15. ust. 2. pkt 11) oraz 12) ww. rozporządzenia a contrario, przyłącza uwidocznia się w przypadku objęcia ich zakresem projektu.</p>	<p>pkt 23, art. 29a i art. 57 ust. 1 pkt 4 lit. a.”</p>
8.	Osoba fizyczna	Art. 1. ust. 1 - cały	<p>Proponuje się dodanie przepisów zmieniających art. 33. ust. 2. Prawa budowlanego, tak powstał jasno określony katalog wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw.</p>	<p>Obowiązująca ustawa nie wskazuje wprost jakie dokumenty należy dołączyć do projektu budowlanego, choć jest to zamknięty katalog uregulowany odrębnymi ustawami. Wskazanie, przepisów poprzez wyliczenie, przyczyniłoby się do skrócenia procedury poprzedzającej uzyskanie pozwolenia na budowę, także w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Przejrzysty katalog sprzyjałby prawidłowej wykładni oraz właściwemu zastosowaniu przepisu. Organy administracji architektoniczno-budowlanej niejednokrotnie żądają uzupełnień projektu o dokumenty niewskazane w przepisach odrębnych ustaw, wydłużając procedurę administracyjną.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Powtarzanie przepisów innych ustaw jest niezgodne z zasadami techniki prawodawczej.</p>
9.	Osoba fizyczna	Art. 1. ust. 1 - cały	<p>Proponuje się stworzenie przejrzystego katalogu obiektów wymagających pozwolenia na budowę, zgłoszenia z projektem budowlanym, zgłoszenia bez projektu budowlanego oraz niewymagających żadnej procedury - ze wskazaniem precyzyjnych parametrów technicznych lub kategorii obiektów budowlanych.</p>	<p>Głównym problemem przewlekłości procesu poprzedzającego przystąpienie do robót budowlanych jest mnogość przepisów, które niejednokrotnie są niewłaściwie stosowane. Zdarza się, że wybranie procedury polegającej na zgłoszeniu robót budowlanych opóźnia inwestycję ze względu na, niekoniecznie zasadny, sprzeciw organu. Zgłoszenia z</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Takie zmiany zostały wprowadzone do art. 29 i 30 ustawy – Prawo budowlane na mocy ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych</p>

			<p>projektem budowlanym przy obiektach kubaturowych są na tyle rzadko stosowane, że zachodzi wątpliwość, czy w ogóle występuje sens utrzymywania takiej procedury. Zarówno z punktu widzenia projektanta, prywatnego inwestora, jak i pewności obrotu prawnego dużo bardziej pomocne byłoby uproszczenie procedury uzyskiwania pozwoleń na budowę np. poprzez określenie katalogu wymaganych uzgodnień przy prostych zamierzeniach inwestycyjnych np. pojedynczych budynków jednorodzinnych, gospodarczych etc., co skróciłoby czas sporządzania dokumentacji projektowej oraz ewentualnego usuwania nieprawidłowości w projekcie budowlanym na zasadzie art. 35 ust.3. Prawa Budowlanego.</p> <p>Zwielokrotnianie ilości procedur i przypadków podlegającym szczególnym uregulowaniom nie przyczynia się do usprawniania procesu poprzedzającego uzyskanie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co najlepiej widać na przykładzie przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych. Pomimo możliwości wyboru realizacji poprzez pozwolenie, na zasadzie zgłoszenia lub bez zgłoszenia, w wielu miejscach Polski budowa przyłączy na zasadzie art. 29a Prawa Budowlanego jest w praktyce niemożliwa ze względu na zapisy uchwał Rad Gmin w przedmiocie regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków uzależniające przyłączenie do sieci od dokonania zgłoszenia budowy do organu administracji architektoniczno-budowlanej, wylegitymowaniu się dokumentami poświadczającymi prawo do dysponowania nieruchomością i innymi dowolnie ukształtowanymi kryteriami.</p>	<p>ustaw, która weszła w życie 19 września 2020 r.</p> <p>Należy przy tym wyjaśnić, że nie da się wyodrębnić czytelnego katalogu robót na zgłoszenie, takich robót, do których należy dołączyć dokumentację projektową, ponieważ wiele z tych robót wymaga dołączenia innej dokumentacji projektowej.</p> <p>Nie można też stworzyć katalogu uzgodnień, ponieważ uzgodnienia wynikają z innych przepisów ustaw właściwych przedmiotowo. Zasady techniki prawodawczej zakazują powtarzania przepisów innych ustaw.</p> <p>Jednocześnie ustawa - Prawo budowlane (zob. art. 1 tej ustawy) nie reguluje takich spraw jak „uchwały Rad Gmin w przedmiocie regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków”. Próba regulacji w tej ustawie byłaby wykroczeniem poza przedmiot ustawy, co jest niedopuszczalne.</p>
--	--	--	---	--

10.	Instytut Gospodarki Nieruchomościami	Uwaga ogólna	wprowadzenia w ustawie zapisu dot. obligatoryjnego umieszczenia na działkach budowlanych (budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne - do wysokości np. 2 kondygnacji) zbiorników deszczowych na wody opadowe	Osoba fizyczna lub prawna zamierzająca wybudować budynek o charakterze mieszkaniowym (np. do wysokości 2 kondygnacji, powinna bezwzględnie zostać zobowiązana ustawą do umieszczenia na swojej działce budowlanej zbiornika na „deszczówkę”. Takie rozwiązania ustawowe i projektowe są już od wielu lat stosowane w wielu krajach Unii Europejskiej. Wprowadzenie takiego zapisu doprowadzi do zmniejszenia gwałtownego uderzenia wód opadowych z dachów budynków do miejskiej sieci deszczowej, rowów i innych cieków wodnych. Zbiornik deszczowy byłby swego rodzaju „buforem” ograniczającym gwałtowny napływ wód opadowych do miejskiej sieci deszczowej, która w wielu przypadkach nie jest w stanie odebrać tak dużego napływu wody w przypadku gwałtownych opadów. Konsekwencją czego jest zalewanie dróg, wylewanie rzek i podtopienia, szkody etc. Wielkość zbiornika deszczowego powinna być uzależniona od powierzchni dachów i ewentualnie powierzchni utwardzonych dookoła budynku. Zbiornik oprócz tego, że byłby swego rodzaju zbiornikiem „przeciwpowodziowym” mógłby również służyć jako zbiornik do zbierania wody deszczowej w celu możliwości jej wykorzystania do podlewania ogródka, wykorzystania do spłuczek, do prania etc. Woda deszczowa jest wodą miękką i może być wykorzystywana (po przefiltrowaniu) do prania.	Uwaga niezasadna Wskazana propozycja wykracza poza przedmiot ustawy – Prawo budowlane.
11.	Osoba fizyczna		Wnoszę aby możliwość realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinne o pow. zabudowy do 70 mkw. była możliwa jako jeden na każde 1000 mkw pow. działki ale rozumianej jako działka gruntu – niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość	W planie miejscowym tylko część danej nieruchomości (działki gruntu) może być przeznaczona pod zabudowę (działka budowlana) np. 700mkw a pozostała część jako tzw. niebudowlana. Mimo, iż cała działka gruntu może przekraczać wymagane 1000mkw – może okazać się, że nie możliwe będzie zrealizowanie	Uwaga niezasadna Przedmiotowa propozycja (biorąc pod jej uwagę uzasadnienie) odnosi się w zasadzie do interpretacji konkretnego miejscowego

			nieruchomości gruntowej (definicja wg Ustawy o gospodarce nieruchomościami)	budynku mieszkalnego w trybie zakładanym zmienianą ustawą.	planu zagospodarowania przestrzennego.
12.	Osoba fizyczna	Art. 2 pkt 1	w projekcie ustawy o zmianie ustawy art. 2 a powinien moim zdanie brzmieć: W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych , o których mowa w art. 29 ust.1 pkt 1, 1a , 3, 7, 14, 15, 16 i 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994r -Prawo budowlane , wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	Budynki letniskowe, garażowe, gospodarcze do 35 m2 w mojej ocenie powinny być realizowane wyłącznie w tym trybie na tzw. działkach budowlanych t.j. przeznaczonych pod zabudowę w aktualnym stanie prawnym można je budować wszędzie skoro nie ma planu i nie potrzeba decyzji o warunkach zabudowy	Uwaga częściowo uwzględniona W wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania wprowadzono zmiany w projekcie ustawy, a określone w przedmiotowej ustawie inwestycje będą musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.
13.	Osoba fizyczna	Uwaga ogólna	W mojej ocenie sporządzenie analizy urbanistycznej w zakresie warunków o których mowa w ustawie opiszp oraz wyznaczenie parametrów i wskaźników zabudowy (min. szerokości elewacji frontowej, wysokości kalenicy, geometrii dachu itd.) , o których mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. wymaga tyle samo nakładu pracy i czynności dla budynku mieszkalnego jednorodzinne o powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m2 , jak i dla budynku o tym samym przeznaczeniu lecz większej powierzchni zabudowy. Powierzchnia zabudowy nie ma tu żadnego znaczenia. Dotrzymanie tegoż terminu dla gmin będzie moim zdaniem nierealne. Pozostawiam tę kwestię samorządom do oceny. Ponadto w mojej ocenie należałoby uzupełnić zawartość wniosku o ustalenie warunków zabudowy o ścisłe parametry zabudowy, które wynikają z ustawy dla budynku o pow. 70 m2 . Brak takich		Uwaga niezasadna Celem projektu jest między innymi przyspieszenie procedury inwestycyjnej poprzez określenie terminów na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W zależności od rodzaju inwestycji terminy zostały wyznaczone na 21 i 90 dni. 90 dni określono na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w projekcie nowelizacji określono na 21 dni. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów,

			<p>informacji powinien być brakiem formalnym skutkującym zastosowanie art. 64 par. 2 Kpa. Niepewność w tym zakresie w toku postępowania może doprowadzić do sytuacji, gdy organ gminy nie będzie miał pewności jaki termin załatwienia sprawy do obowiązuje.</p>		<p>art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
14.	Osoba fizyczna	Art. 1 pkt 1 lit. a oraz art. 1 pkt 3	<p>W uzasadnieniu projektu ustawy wskazano, że potrzeba wprowadzenia zmian w prawie budowlanym cyt. „wynika z konieczności zapewnienia prostych narzędzi prawnych umożliwiających budowę domów jednorodzinnych dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Projektowana regulacja wprowadza możliwości budowy domów jednorodzinnych bez pozwolenia na budowę, bez dziennika budowy oraz bez konieczności ustanowienia kierownika budowy, w procedurze tzw. zgłoszenia z projektem budowlanym”. W rzeczywistości projektowane zmiany są iluzoryczne i raczej pełnią funkcję marketingową w związku z promocją programu „Polski Ład”, bo z uproszczeniem procedur nie mają nic wspólnego.</p> <p>A używanie w przestrzeni publicznej zwrotów typu „dom 70 m2 bez formalności” to wprowadzanie w błąd. Istnieje już przepis, który umożliwia budowę domów jednorodzinnych bez pozwolenia na budowę. Jest to art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane: nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga tzw. zgłoszenia z projektem budowa wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.</p> <p>Wprowadzenie do ustawy projektowanego przepisu (art. 1 pkt 1 lit. a ustawy zmieniającej) dot. budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m2 dla inwestora nie będzie miało</p>		<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Projektowana możliwość realizacji przedmiotowych budynków bez konieczności ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy stanowi dodatkowe ułatwienie w stosunku do tego co wynika z obecnego stanu prawnego i stanowi alternatywę dla inwestora.</p> <p>Należy przy tym podkreślić, że zapis mówiący o braku konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi „przywilej” dla inwestora a nie obowiązek, czyli brak konieczności prowadzenia budowy przez jej kierownika, nie byłby obowiązkiem, a możliwością i każdy, kto nie będzie chciał obarczać siebie tą odpowiedzialnością zatrudni taką osobę. W przypadku natomiast braku kierownika budowy, to inwestorem, ponosiłby pełną odpowiedzialność.</p> <p>Rozwiązania te spowodują ułatwienie i zmniejszenie kosztów realizacji ww. zamierzenia budowlanego.</p>

		<p>żadnego praktycznego znaczenia. Jeżeli obszar oddziaływaniu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w projektowanym przepisie, będzie wykraczał poza działkę lub działki, na których został zaprojektowany, czyli jego budowa będzie powodować wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich, to i tak zgodnie z art. 30 ust. 7 pkt 4 prawa budowlanego organ administracji architektoniczno -budowlanej będzie mógł zobowiązać inwestora do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.</p> <p>Dodanie w art. 29 ust. 1 prawa budowlanego projektowanego pkt. 1a spowoduje jedynie chaos i będzie wprowadzać inwestorów w błąd.</p> <p>O ile ww. zmiana w art. 29 prawa budowlanego może spowodować jedynie chaos prawny, to proponowane zwolnienie inwestora z obowiązku ustanowienia kierownika budowy jest rozwiązaniem, które negatywnie wpłynie na poziom bezpieczeństwa w trakcie budowy oraz użytkowania budynku. Trudno w tym przypadku zrozumieć intencje ustawodawcy i zgodzić się z tym, że brak kierownika budowy uprości budowę tych obiektów.</p> <p>Kierownik budowy, jako osoba posiadająca uprawnienia budowlane i specjalistyczną wiedzę, pełni w procesie budowlanym istotną funkcję. Do jego najważniejszych obowiązków należy organizowanie budowy i kierowanie nią w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy. Odpowiada również za zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów o należytych właściwościach użytkowych. Brak jest jakichkolwiek merytorycznych</p>		
--	--	--	--	--

		<p>argumentów na to, że budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni zabudowy do 70 m² mogą być budowane bez kierownika budowy, a te o powierzchni zabudowy powyżej 70 m² już nie.</p> <p>Wielkość budynku wcale nie przesądza o stopniu skomplikowania robót czy też jego konstrukcji.</p> <p>Nawet budowa niewielkiego domu jednorodzinnego o prostej konstrukcji, bardzo często realizowana tzw. systemem gospodarczym, powinna być nadzorowana przez wykwalifikowaną osobę.</p> <p>Zaskakujące jest również twierdzenie ustawodawcy zawarte w uzasadnieniu projektu ustawy zmieniającej, że cyt. „w przypadku obiektu jakim jest niewielki, bo ograniczony do 70 m² powierzchni zabudowy, dom jednorodzinny, zapewnienie zgodności budowy z projektem z powodzeniem, może być zapewnione przez autora projektu”.</p> <p>Ustawodawca chyba nie dostrzega różnic między pełnieniem nadzoru autorskiego a kierowaniem budową.</p> <p>W ramach nadzoru autorskiego, który nie jest obowiązkowy i jest sprawowany na żądanie inwestora, projektant może tylko stwierdzać w toku wykonywania robót budowlanych zgodność realizacji z projektem. Natomiast katalog obowiązków kierownika budowy jest znacznie szerszy.</p> <p>Ponadto do sprawowania tych funkcji technicznych w budownictwie wymagane są różne uprawnienia budowlane – do projektowania w przypadku nadzoru autorskiego oraz tzw. wykonawcze w przypadku kierowania budową.</p> <p>Warto również zwrócić uwagę, że rezygnacja z obowiązku ustanowienia kierownika budowy a tym samym prowadzenia dziennika budowy</p>		
--	--	--	--	--

			<p>uniemożliwia projektantowi prawidłowe prowadzenie nadzoru autorskiego. Zgodnie z art. 21 pkt 2 Prawa budowlanego projektant, w trakcie realizacji budowy, ma prawo żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia lub wykonywania ich niezgodnie z projektem.</p> <p>W przypadku braku prowadzenia dziennika budowy projektant jest pozbawiony prawnych instrumentów działania. Oprócz ww. realnych zagrożeń dla samego inwestora i całego procesu budowlanego rezygnacja z obowiązku ustanowienia kierownika budowy w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² doprowadzi do wręcz absurdalnej sytuacji.</p> <p>Otóż instalowanie w użytkowanym budynku instalacji gazowej wymaga ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy, a budowa domu jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m² wraz z instalacją gazową będzie możliwa bez kierownika budowy.</p> <p>Reasumując rezygnacja z obowiązku ustanowienia kierownika budowy, w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² będzie skutkowałą brakiem jakiegokolwiek kontroli nad powstawaniem tych obiektów, co stwarza realne ryzyko powstawania obiektów niezgodnych z projektem budowlanym, samowoli budowlanych. Brak kierownika budowy nie jest dla inwestora uproszczenie procedur, tylko zagrożeniem bezpieczeństwa budowy i użytkowania budynku.</p>		
15.	Osoba fizyczna	Art. 1 pkt 1 lit. b	Odnośząc się do projektowanej zmiany w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej		Uwaga niezasadna Liberalizacja procesu budowy obiektów

		<p>rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku z obecnych 35 m² do 70 m², również uważam, że planowana zmiana negatywnie wpłynie na poziom bezpieczeństwa w trakcie budowy oraz użytkowania tych budynków. Zagrożenia nie zniweluje również określenie maksymalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych (6 m) i maksymalnego wysięgu wsporników (2 m). Konstrukcje o rozpiętości 6 m (stropy, belki) i wsporniki o wysięgu 2 m (co dla wsporników jest bardzo dużą wartością) często wymagają przeprowadzenia obliczeń, by zapewnić bezpieczeństwo konstrukcji. Tymczasem zgłoszenie jest przygotowywane przez samego inwestora, który może nie wiedzieć, czym jest rozpiętość konstrukcji czy wysięg wspornika. Wiedzy o bezpieczeństwie konstrukcji nie mają też pracownicy organów administracji architektoniczno-budowlanej, którzy rozpatrują zgłoszenia, więc nie będą oni mogli ocenić, czy planowana budowa budynku rekreacyjnego nie będzie zagrażać bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Taką wiedzę posiadają jedynie projektanci, którzy jednak nie biorą udziału w opracowaniu dokumentacji do zgłoszenia.</p> <p>Poza tym wprowadzenie tej zmiany doprowadzi do kolejnej absurdalnej sytuacji. Na zgłoszenie będzie można budować budynki rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m², a budynki gospodarcze i garaże, które pod względem konstrukcyjnym niczym nie różnią się od budynków rekreacyjnych, mogą być budowane na zgłoszenie tylko, jeśli ich powierzchnia nie przekracza 35 m². Dodatkowo sposób użytkowania budynków gospodarczych i garaży, w których czas przebywania ludzi jest krótkotrwały, różni się od sposobu użytkowania budynków</p>	<p>budowlanych zawsze wiąże się ze zwiększeniem ryzyka dot. zapewnienia bezpieczeństwa na budowie i przez sam obiekt budowlany. Tym samym wprowadzenie takich zmian wiąże się z wyważeniem dwóch wartości, jakim jest zmniejszenie obciążeń obywateli i zapewnienie bezpieczeństwa tych obywateli.</p> <p>Niemniej jednak w projekcie ustawy ustalono dodatkowe wymagania mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowników takich budynków w postaci określenia dopuszczalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników ograniczonego do 2 m.</p> <p>Odnosząc się do ostatniego argumentu należy wskazać, że miany w zakresie budowy budynków rekreacji indywidualnej służących czasowemu pobytowi ludzi wynikają z wpływających do resortu sygnałów o potrzebie zwiększenia tych parametrów, bowiem w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie i zapotrzebowanie na tego typu objekty.</p>
--	--	---	--

			rekreacyjnych, w których czas przebywania ludzi jest znacznie dłuższy. W związku z powyższym proponowana zmiana dotycząca budowy budynków rekreacji indywidualnej powinna również uwzględniać konieczność dołączenia do zgłoszenia projektu i ustanowienia kierownika budowy.		
16.	Osoba fizyczna		W ramach takiej modyfikacji Prawa budowlanego wskazane byłoby także zmienienie Art. 29 Ust 1 pkt 14, poprzez nadanie mu brzmienia: 14) wolno stojących: a) parterowych budynków gospodarczych, b) garaży, c) wiat – o powierzchni zabudowy do 50 m2, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m2 powierzchni działki;	W ramach projektu ustawy wprowadzane są ułatwienia w budowie domów mieszkalnych i budynków rekreacji indywidualnej, poprzez zwiększenie powierzchni budynków na zgłoszenie do 70 m2. Są to obiekty o nieskomplikowanej konstrukcji, więc takie zwiększenie nie stanowi zagrożenia dla poprawności procesu budowlanego i późniejszej eksploatacji tych budynków. Podobna sytuacja występuje w przypadku wolnostojących budynków gospodarczych, wiat i garaży, zazwyczaj będących uzupełnieniem istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Są to budynki o prostej konstrukcji i niewymagające zaawansowanej wiedzy inżynierskiej do ich wykonania. Dodatkowo należy zauważyć, że w obecnej sytuacji coraz częściej wzrasta zapotrzebowanie na garaże dwustanowiskowe, a budynek o powierzchni zabudowy 35m2 nie pozwala na wykonanie takiego obiektu. Biorąc więc pod uwagę powyższe, uzasadnione jest zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy obiektów wymienionych w Art 29, ust. 1 pkt. 14 prawa budowlanego, jako korzystną dla obywateli zmianę w ramach pakietu Polski Nowy Ład.	Uwaga niezasadna Zmiany w zakresie budowy budynków rekreacji indywidualnej służących czasowemu pobytowi ludzi wynikają z wpływających do resortu sygnałów o potrzebie zwiększenia tych parametrów, bowiem w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie i zapotrzebowanie na tego typu obiekty.
17.	Osoba fizyczna		Nie reprezentuję żadnej organizacji branżowej budownictwa, ani zawodowej z nim związanej – jestem po prostu praktykiem. Z uwagą przyglądam się i śledzę informacje o “domu 70m2 bez formalności” i chciałbym		Przedstawione stanowisko stanowi pozytywną opinię do procedowanych zmian. Odnosnie propozycji rozszerzenia obowiązku

			<p>krótko podzielić się swoją opinią w tym zakresie. Wg mnie sama w sobie inicjatywa jest bardzo dobra. Powiedzmy, że stanowi rozwinięcie tego, co od 2-3 lat mogę obserwować i doświadczać – ogromnego zainteresowania budową “domków 35m²”. Inwencja i pomysłowość ludzi, inwestorów – w tym zakresie jest nieograniczona. Niektóre starostwa starają się z tym walczyć, wiedząc, że wnioskowany budynek gospodarczy stanie się domem całorocznym, ale to tylko pokazuje, że jest taka potrzeba w społeczeństwie i ludzie są na tyle zdesperowani, że zamiast gnieździć się swoją rodziną na głowie teściów, czy rodziców i jeszcze czasem babci – wybierają ucieczkę z takiego przepełnionego mieszkania na swoje – choćby te 35m². Wbrew wielu opiniom, jakie wyczytałem – budynki czy 35, czy 70 są bezpieczne i co najważniejsze, możliwe są do wykonania systemem gospodarczym dla każdego, bez względu na jego dotychczasową profesję. I wcale nie znaczy to, że wszystkie one są tykającymi bombami katastrof budowlanych. Umówmy się, że kierowników budowy, którzy ani razu nie pojawili się na placu, a ostemplowali cały dziennik – też są setki, a w skali kraju tysiące. Brak kierownika to nie argument. Większość inwestorów zakupuje projekty w internecie, gdzie wystawiają je znane pracownie lub projektanci prywatnie. Relatywnie mało osób składa w starostwie własny, ‘rysowany na kolanie’ projekt. W przypadku 70m² wystarczy więc zastrzeżenie, że projekty muszą być wykonane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w zakresie projektowym w specjalności konstrukcyjnej. To wystarczy, bo obowiązkowego nadzoru autorskiego, szczególnie żeby nie był wirtualny, a realny – nikt przecież nie wprowadzi. Mały budynek – to zwarta bryła, to paradoksalnie duża tolerancja dla ew.</p>		<p>zawiadomienia o zakończeniu budowy budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku należy wskazać, iż stanowiłoby dodatkowe obciążenie dla inwestora, tym samym byłoby sprzeczne z założeniem nowelizacji.</p>
--	--	--	---	--	---

			<p>błędów. Jeszcze teraz, wraz z nowymi WT2021, do których muszą się stosować – wymusza to choćby taką grubość ścian, która uniesie i użytkowe poddasze i dach. Strachu nie ma. Uważam, że dobrym krokiem jest wprowadzenie obowiązku zgłoszenia zakończenia budowy, czego nie ma w przypadku 35-metrowych domków. Nadzór może przyjedzie, pewnie nie, ale sama świadomość możliwości takiej wizyty też zadziała mobilizująco. Materiały dostępne na rynku są dobre, wszystkie spełniają normy, więc czy mały, średni czy duży dom – nie ma żadnych różnic. Ostatnia uwaga to w kwestii projektu. Niech wymagany będzie jedynie projekt konstrukcyjny, bez projektów branżowych. W małych budynkach – polecony hydraulik Stasio położy wszystkie rury, kładzie je od lat. Henio zaś – to elektryk, który od lat ciągnie przewody i robi to też prawidłowo. Jednak żaden z nich nie ma magicznej pieczętki UB i mimo rozrysowania projektu – nie uzyska jego aprobaty w starostwie. Za tę pieczętkę będzie musiał zapłacić inwestor. Zupełnie niepotrzebnie. Obserwuję w internecie jaki się rumor podniósł ze strony stowarzyszeń zawodowych tych, którzy na tej regulacji najwyczejniej stracą pieniądze. Ale myślę, że naczelnym zadaniem rządu jest praca mimo wszystko dla dobra ogółu. A ogół społeczeństwa pokazuje, że chce mieszkać we własnym domu, szczególnie w czasach, gdy restrykcje covidowe potrafiły zamknąć całe rodziny tygodniami w czterech ścianach. Nie odbierajmy tym ludziom swojej szansy, szansy na ich dom. Ciasny, ale własny!</p>		
18.	Osoba fizyczna		<p>W mojej ocenie ustawa powinna określać maksymalną wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego do 70m2 budowanego na zgłoszenie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami antresola nie</p>		<p>Uwaga niezasadna Projekt ustawy po zmianach dokonanych na dalszym etapie prac legislacyjnych zakłada, że przedmiotowy</p>

			<p>jest uznawana za kondygnację. Może dojść do sytuacji gdy budynek taki będzie miał około 10m wysokości, a prace na tej wysokości bez kierownika budowy i bez szkolenia bhp, mogą stworzyć sytuacje zagrożenia dla mało doświadczonych pracowników na budowie. Aby zapobiegać tragediom proszę o rozważenie tej uwagi.</p>		<p>budynek może mieć nie więcej niż dwie kondygnacje. Ponadto do realizacji takiego zamierzenia konieczne będzie sporządzenie projektu budowlanego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, która dołącza oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.</p> <p>Należy przy tym podkreślić, że zapis mówiący o braku konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi alternatywę i „przywilej” dla inwestora a nie obowiązek, czyli brak konieczności prowadzenia budowy przez jej kierownika, nie byłby obowiązkiem, a możliwością i każdy, kto nie będzie chciał obarczać siebie tą odpowiedzialnością zatrudni taką osobę. Podkreślić należy, że w przypadku braku kierownika budowy, to właśnie właściciel, nazywany inwestorem, ponosiłby pełną odpowiedzialność.</p>
19.	Osoba fizyczna	Art. 29 ust.1 pkt 1a	<p>Proponowane rozszerzenie katalogu obiektów, których budowa nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia jest nieprecyzyjne.</p> <p>Proponowana zmiana:</p> <p>„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m2, przy czym powierzchnia użytkowa tych</p>	<p>Zmiana ma na celu doprecyzowanie budynków mieszkalnych o powierzchni zabudowy do 70 m2. Należy zapis uściślić względem dotychczasowego punktu 1. Proponowana zmiana jest zgodna z uzasadnieniem projektu. Procedura budowy na zgłoszenie nie obejmuje bezpośredniego powiadomiania stron o planowanym zamierzeniu. Brak uściślenia przepisu może spowodować, że projektowane budynki będą</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona</p>

			<p>budynków nie może przekraczać 90 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a ich</p> <p>liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki oraz przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych nie większej niż 4 m i wysięgu wsporników nie większym niż do 1 m.</p>	<p>uniemożliwiały zabudowę działki sąsiedniej oraz będą ograniczały prawa właścicieli działek sąsiednich.</p> <p>Zmiana ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa konstrukcji oraz trwałości obiektów. Zmianę należy rozpatrywać w nawiązaniu do Rozporządzenia w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego. W §3 pkt 2 określono ramy konstrukcyjne powoływania inspektora nadzoru. Przyjęto rozpiętość elementów konstrukcyjnych 12m oraz wysięg elementów 3m.</p> <p>W przypadku wyłączenia funkcji kierownika budowy należy zachować konserwatywne podejście konstrukcyjne, uwzględniające ewentualne błędy na etapie budowy, które nie zostaną zweryfikowane przez osobę sprawującą samodzielną funkcję techniczną.</p>	
20.	Osoba fizyczna	Art. 29 ust.1 pkt 16	<p>Proponowane zmiany w zakresie bezpieczeństwa konstrukcyjnego są zbyt liberalne, w szczególności przy planowanym braku udziału kierownika budowy w czasie realizacji.</p> <p>Proponowana zmiana:</p> <p>„wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m², przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych nie większej niż 4 m i wysięgu wsporników nie większym niż do 1 m, a liczba tych budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni”.</p>	<p>Zmiana ma na celu zwiększenie bezpieczeństwa konstrukcji oraz trwałości obiektów. Zmianę należy rozpatrywać w nawiązaniu do Rozporządzenia w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego. W §3 pkt 2 określono ramy konstrukcyjne powoływania inspektora nadzoru. Przyjęto rozpiętość elementów konstrukcyjnych 12m oraz wysięg elementów 3m.</p> <p>W przypadku braku ustanowienia kierownika budowy przyjęcie rozpiętości o połowę mniejszej oraz wysięgu tylko o 1m jest zupełnie niezrozumiałe.</p> <p>W przypadku wyłączenia funkcji kierownika budowy należy zachować konserwatywne podejście konstrukcyjne, uwzględniające ewentualne błędy na etapie budowy, które nie zostaną</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Liberalizacja procesu budowy obiektów budowlanych zawsze wiąże się ze zwiększeniem ryzyka dot. zapewnienia bezpieczeństwa na budowie i przez sam obiekt budowlany. Tym samym wprowadzenie takich zmian wiąże się z wyważeniem dwóch wartości, jakim jest zmniejszenie obciążeń obywateli i zapewnienie bezpieczeństwa tych obywateli.</p> <p>Niemniej jednak w projekcie ustawy ustalono dodatkowe wymagania mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowników takich</p>

				<p>zweryfikowane przez osobę sprawującą samodzielną funkcję techniczną.</p> <p>Należy rozważyć możliwość pozostawienia rozpiętości 6m i wysięgu wsporników 2m jedynie w przypadku ustanowienia kierownika budowy.</p>	<p>budynków w postaci określenia dopuszczalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników ograniczonego do 2 m.</p> <p>Należy przy tym dodać, że zmiany w zakresie budowy budynków rekreacji indywidualnej służących czasowemu pobytowi ludzi wynikają z wpływających do resortu sygnałów o potrzebie zwiększenia tych parametrów, bowiem w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie i zapotrzebowanie na tego typu objekty.</p>
21.	Osoba fizyczna	<p>Uwaga generalna</p> <p>Art. 20</p> <p>ust.3</p> <p>pkt 2</p>	<p>Uzasadnienie do projektu zmian w Ustawie Prawo Budowlane obejmuje budynki określone jako niewielkie i o prostej konstrukcji, co pozwala na zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Jest to dobra okazja do uściślenia przepisu w zakresie sprawdzenia projektu w zakresie zgodności z przepisami.</p> <p>Proponowana zmiana:</p> <p>„projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze kategorii II, inne niewielkie objekty gospodarcze kategorii III do 1000m³, budynki inwentarskie i składowe oraz obiektów małej architektury.</p>	<p>Zmiana ma na celu uściślenie braku konieczności sprawdzenia projektu. Dotychczasowa praktyka organów architektoniczno-budowlanych daje dużą możliwość interpretacji zapisu niewielki budynek gospodarczy. Organy architektoniczno-budowlane starają się zdefiniować słowo niewielki w odniesieniu do ograniczonych uprawnień budowlanych tj. 1000m³, w odniesieniu do rozporządzenia w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego albo innych interpretacji.</p> <p>Paradoksem przepisu jest wymaganie sprawdzenia projektu budynku gospodarczego typu stodoła, gdy budynek ma kubaturę większą niż 1000m³.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Propozycja wykracza poza zakres przedmiotowy projektu ustawy.</p>

				Proponowana zmian uszczegóławia istniejące przepisy w odniesieniu do katalogu obiektów wymienionych w prawie budowlanym.	
22.	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	<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 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.</p> <p>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 brzmienie przepisu będzie pozwalać na budowę na każdej z działek z osobna, wobec czego nie zostanie zachowany zakładany obszar jednego budynku na 1000 m2.</p> <p>Kontynuując przykład z Uzasadnienia – dla wybudowania dwóch domów nie będzie potrzebna działka 2000m2 . Wystarczające będzie - przykładowo - wydzielanie 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</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Wymogi wskazane w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane odnoszą się do przesłanek, aby nie trzeba było występować z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Natomiast przepis nie stanowi ograniczenia w zabudowie. Ewentualne ograniczenia są przedmiotem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zwłaszcza wydawanych na podstawie tych przepisów decyzji o warunkach zabudowy czy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p>

				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.	
23.	ZP BCC	Art. 1 pkt 1 lit. a) Projektu (art. 29 ust. 1 pkt 1a p.b.)	<p>Zaproponowane ograniczenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 70m2 oraz maksymalnej powierzchni użytkowej do 90m2 jest zdaniem ZP BCC arbitralne, nieuzasadnione i nieoparte rzetelnymi badaniami.</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>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 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</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Uwaga nie zawiera konkretnej propozycji legislacyjnej, a sprowadza się do rozważań nad celowością wprowadzanych zmian.</p> <p>Projektowana możliwość realizacji przedmiotowych budynków bez konieczności ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy stanowi dodatkowe ułatwienie w stosunku do tego co wynika z obecnego stanu prawnego i stanowi alternatywę dla inwestora.</p>

				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).	
24.	ZP BCC	Art. 1 pkt 1 lit. b) Projektu (art. 29 ust. 1 pkt 16 p.b.)	<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 łączeń.</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>W projekcie ustawy ustalono dodatkowe wymagania mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowników takich budynków w postaci określenia dopuszczalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników ograniczonego do 2 m. ze względu na kwestie bezpieczeństwa, co zostało wyjaśnione w uzasadnieniu. Obiekty przekraczające określone parametry będą wymagały uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i realizację wszystkich obowiązków wynikających z prawa budowlanego.</p>
25.	ZP BCC	Art.1 pkt 4 Projektu (art. 43 ust. 1aa p.b.)	<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</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona</p> <p>Brzmienie przepisu art. 43 ust. 1aa ustawy - Prawo budowlane (oraz uzasadnienia), nowelizowanego przedmiotowym projektem ustawy, uległo zmianie od momentu przekazania</p>

				<p>umożliwienie 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 ab initio 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>projektu do konsultacji publicznych. Przepis ten w obecnym brzmieniu wprowadza obowiązek przeprowadzenia geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej dla wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy między 35 a 70 m². Dla budynków tych natomiast już teraz, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, obowiązek taki istnieje i projekt ustawy nie wprowadza w tym zakresie żadnych nowych obowiązków i nakazów, a więc nie powoduje zwiększenia kosztów inwestycji dla inwestorów.</p> <p>W zakresie natomiast wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², uwaga została uwzględniona - pozostawiono brak obowiązku przeprowadzenia geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej dla ww. obiektów.</p>
26.	ZP BCC	Art. 1 pkt 6 Projektu (art. 57 ust. 1ba p.b.)	Zdaniem ZP BCC odesłanie z art. 57 ust. 1ba p.b. wymaga uzupełnienia o art. 57 ust. 1 pkt 1 p.b.	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	Uwaga niezasadna Zgodnie z obowiązującym art. 57 ust. 1b ustawy – Prawo budowlane w

				<p>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>przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 6, nie stosuje się, z wyjątkiem obowiązku dołączenia protokołu badania szczelności instalacji gazowej.</p> <p>Przepis ten będzie miał zastosowanie również do zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a.</p>
27.	ZP BCC	<p>Art. 2 pkt 1 Projektu (art. 59 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)(„u.p.z.p.”)</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 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</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie zakłada rezygnacji z procedury wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku braku planu miejscowego jest to kluczowy element służący weryfikacji przyszłego przedsięwzięcia na danym obszarze o określonych uwarunkowaniach. Należy podkreślić, że zmiana zagospodarowania terenu, która nie wymaga pozwolenia na budowę (z wyjątkiem tymczasowej, jednorazowej zmiany zagospodarowania terenu, trwającej do roku) również wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków</p>

				szczegółności 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).	zabudowy. Usunięcie wymogu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy powodowałoby narastające zjawisko rozlewania się zabudowy.
28.	ZP BCC	Art. 2 pkt 2 Projektu (art. 64 u.p.z.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 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 fikcją pozytywnego rozpatrzenia</p>	<p>Zdaniem ZP BCC zaproponowane objęcie decyzji o warunkach zabudowy – w odniesieniu do inwestycji określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1a p.b. – terminem de facto 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 rozważenie – w szczególności z politycznego i społecznego punktu widzenia –</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Celem projektu jest między innymi przyspieszenie procedury inwestycyjnej poprzez określenie terminów na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W zależności od rodzaju inwestycji terminy zostały wyznaczone na 21 i 90 dni, a kary pieniężne za przekroczenie tych terminów mają na celu zobligowanie organów do sprawniejszego działania w tym zakresie. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Proponowana tzw. fikcja rozpatrzenia sprawy w razie</p>

				<p>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 terytorialnego – chociażby wprowadzając przedmiotową regulację w odniesieniu do kooperatyw mieszkaniowych (stanowiących również przedmiot regulacji w ramach projektu Polskiego Ładu).</p>	<p>braku podjęcia decyzji przez właściwy organ w określonym ustawowym terminie jest rozwiązaniem nie do przyjęcia, ponieważ decyzja o warunkach zabudowy jest kluczowym elementem procesu inwestycyjnego służącym weryfikacji przyszłego przedsięwzięcia na danym obszarze o określonych uwarunkowaniach.</p>
29.	Instytut Rozwoju Miast i Regionów	<p>art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane</p>	<p>Uzupełnić zapis w nowym brzmieniu o sformułowanie: „których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach” lub „usytuowanych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granic działki” i dodanie po sformułowaniu „nie może przekraczać 90 m²” sformułowanie „oraz wysokości 8 m”.</p>	<p>Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065, z późn. zm.) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach mniejszych niż 3 m od granicy działki budowlanej na zasadach regulowanych w § 12 ust. 2-4. Takie usytuowanie zgodnie z § 12 ust. 5 ww. rozporządzenia powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania. Brak wnioskowanego zapisu powoduje, że przy sytuowaniu budynku w granicy działki w procedurze zgłoszenia zamiaru budowy właściciel nieruchomości sąsiedniej nie będzie miał możliwości ochrony swojego interesu prawnego.</p> <p>Tożsamy zapis został zastosowany w art. 29 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego, z tych samych względów.</p> <p>Druga propozycja - ograniczenie wysokości budynków do 8 m zagwarantuje, że zostanie zachowana odległość przesłaniania, o której mowa w art. 13 ww. rozporządzenia oraz odległości między budynkami zgodnie z art. 271 ww. rozporządzenia i tym samym</p>	<p>Uwaga uwzględniona w zakresie dot. obszaru oddziaływania budynku.</p> <p>Odnosnie propozycji w zakresie ograniczenia wysokości budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 8m należy wskazać, że na skutek wprowadzonych do projektu ustawy zmian przedmiotowy budynek będzie mógł mieć nie więcej niż dwie kondygnacje. Ponadto do realizacji takiego zamierzenia konieczne będzie sporządzenie projektu budowlanego przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia, która dołącza oświadczenie o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.</p> <p>Należy przy tym podkreślić, że projekt ustawy nie zwalnia w zakresie projektowania i</p>

				przedsięwzięcie nie będzie oddziaływać na działki sąsiednie.	<p>budowy ww. budynków z obowiązku stosowania wymagań techniczno-budowlanych określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki.</p> <p>Ponadto, określone w przedmiotowej ustawie inwestycje będą musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.</p>
30.	Institut Rozwoju Miast i Regionów	art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane	Przyjęcie zaproponowanego parametru 70 m ² budzi wątpliwości z punktu widzenia potrzeb zachowania ładu przestrzennego	Realizacja budynków do 70 m ² pod względem sposobu kształtowania brył budynków może odbiegać od zasad kształtowania zabudowy ustalonych w planach, co przyczyni się do dalszego pogłębienia chaosu przestrzennego.	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>W wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania wprowadzono zmiany w projekcie ustawy, a określone w przedmiotowej ustawie inwestycje będą musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.</p>
31.	Institut Rozwoju Miast i Regionów	art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane	Uzupełnić zapis w nowym brzmieniu o sformułowanie: „na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”	Zapis przyczyni się do ograniczenia niekontrolowanego rozpraszania się zabudowy i tym samym kosztów późniejszej jej obsługi (drogi, media, dowóz dzieci do szkół, wywóz śmieci, itd.). Zjawisko urban sprawl z jego	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Projekt nie zakłada realizacji określonych inwestycji wyłącznie na terenach z obowiązującymi planami miejscowymi. Określone w</p>

				<p>negatywnymi skutkami jest szeroko opisywane, a wprowadzony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązek bilansowania terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin stanowi działanie przeciwdziałające temu zjawisku. Wnioskowany zapis jest zgodny z kierunkiem wcześniejszych zmian ustawy i stanowi o konsekwentnej kontynuacji działań legislacyjnych zmierzających do tworzenia zwartych struktur przestrzennych.</p>	<p>przedmiotowej ustawie inwestycje będą musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.</p>
32.	Instytut Rozwoju Miast i Regionów	art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane	Ujęcie w stanowionych przepisach problematyki wynikającej z realizacji planów ochrony.	<p>W dokumentach takich jak plany ochrony parków narodowych i parków krajobrazowych zawarto ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy. W związku z tym pojawia się wątpliwość, na ile będą one miały zastosowanie w stanowionych przepisach?</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Należy podkreślić, że przedmiotowe inwestycje będą musiały być zgodnie z ustaleniami planu miejscowego lub wydaną decyzją o warunkach zabudowy, jeżeli na danym terenie nie obowiązuje plan miejscowy. Zarówno procedura uchwalania planów, jak i ta związana z wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy zawiera uzgodnienia i opiniowanie z różnymi organami. Plan miejscowy przed uchwaleniem przechodzi procedurę opiniowania z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, a decyzja o warunkach zabudowy uzgodnienia z tym organem oraz uzgodnienia z dyrektorem parku narodowego.</p>

33.	Instytut Rozwoju Miast i Regionów	art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Postuluje się pozostawienie zapisu w dotychczasowym brzmieniu	Zakres analiz przy decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego jest tożsamy niezależnie od wielkości obiektu, o który występuje wnioskodawca. Ponadto obszar objęty analizą w każdym postępowaniu jest indywidualnie określany i nie ma charakteru powtarzalności, jak to stwierdzono w uzasadnieniu do zmiany ustawy. Brak przepisów pozwalających na skrócenie postępowania administracyjnego – np. ilość zawiadomień stron postępowania o każdym etapie zgodnie z Kpa, powoduje, że przepis skraca czas na opracowanie decyzji przez urbanistę, a nie czas jej procedowania. Skoro ustawodawca na wydanie pozwolenia na budowę przewiduje 63 dni, gdzie projekt decyzji nie wymaga przeprowadzenia analizy stanu zagospodarowania indywidualnie określonego obszaru wokół obiektu, to brak jest przesłanek, aby w bardziej skomplikowanym postępowaniu administracyjnym ten czas był tak krótki. Uzasadnienie do zmiany przepisu nie zawiera harmonogramu, zgodnie z KPA, kolejnych czynności związanych z wydaniem przedmiotowej decyzji urealnającego założenie planowanej zmiany.	Uwaga nieuwzględniona. Należy podkreślić, że termin 21 dni zostanie nałożony wyłącznie na realizację inwestycji określonych w nowelizacji, które z uwagi na swoją specyfikę wymagają mniejszego nakładu pracy przy przeprowadzaniu analiz niż przykładowo obszarowo większe inwestycje. Termin 90 dni zostanie nałożony na pozostałe inwestycje. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt ustawy nie zakłada rezygnacji z jakichkolwiek elementów procedury, które są niezbędne do weryfikacji planowanego przedsięwzięcia na obszarze o określonych uwarunkowaniach.
34.	Izba Projektowania Budowlanego (IPB)	Art. 1 Dotyczy zapisu w PB	Proponujemy nie dodawać w art. 29 ust. 1 zapisu Prawa Budowlanego o treści proponowanej jako punkt 1a)	Zapis dopuszczający budowę tylko jednego budynku jednorodzinnego o powierzchni zabudowy do 70 m ² na działce o powierzchni 1000 m ² jest marnotrawstwem powierzchni działki budowlanej przy wysokich kosztach działek. Posiadając działkę 1000 m ² ekonomicznie jest wybudować obiekt o większej powierzchni.	Uwaga niezasadna Wprowadzenie zmian zaproponowanych w projekcie ustawy spowoduje ułatwienie i zmniejszenie kosztów realizacji przedmiotowych budynków. Projektowana możliwość realizacji tych budynków bez konieczności ustanowienia

					<p>kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy stanowi dodatkowe ułatwienie w stosunku do tego co wynika z obecnego stanu prawnego i stanowi alternatywę dla inwestora. Jeżeli inwestor będzie chciał zrealizować inną inwestycję, niż przedmiotowy dom mieszkalny to będzie mógł skorzystać ze standardowej procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.</p>
35.	IPB	Art. 1 Dotyczy zapisu w PB	Proponujemy nie dodawać w art. 29 ust. 1 zapisu Prawa Budowlanego o treści proponowanej jako punkt 1b)	Na działce o powierzchni wielokrotności 500m2 można wybudować kilka budynków o wielkości zabudowy do 70m2, np. na wynajem w okresie sezonu urlopowego. Założeniem ustawy PŁ jest ułatwienie dostępności własnego lokum dla osoby fizycznej.	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Zmiany w zakresie budowy budynków rekreacji indywidualnej służących czasowemu pobytowi ludzi wynikają z wpływających do resortu sygnałów o potrzebie zwiększenia tych parametrów, bowiem w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie i zapotrzebowanie na tego typu obiekty.</p>
36.	IPB	Art. 1	Propozycja ułatwiająca budowę małych domów 70/90 m2 nie jest rozwiązaniem prorodzinnym.	Według danych statystycznych średnia powierzchnia mieszkalna na 1 osobę wynosi w Polsce poniżej 30m2, co jest wynikiem wyraźnie odbiegającym od średniej europejskiej.(ok. 40m2). Ograniczenie powierzchni użytkowej do 90m2 to dom dla rodziny 2+1, założenie sprzeczne z rządowymi planami wspierającymi rodziny wielodzietne.	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Należy wskazać, że wprowadzenie zmian zaproponowanych w projekcie ustawy stanowi realizację założeń programu „Polski Ład” – planu odbudowy polskiej</p>

					<p>gospodarki po pandemii COVID-19.</p> <p>Przedstawione rozwiązania spowodują ułatwienie i zmniejszenie kosztów realizacji ww. zamierzenia budowlanego.</p>
37.	IPB	Dotyczy zmian w PB	Proponujemy pozostawić obowiązek ustanowienia kierownika budowy nawet przy realizacji budynków o powierzchni 70/90 m2.	<p>Rezygnacja z usług kierownika budowy nie przyspieszy procesu budowy domów jednorodzinnych. Nadzór nad budową jest obowiązkiem inwestora zachowania bezpieczeństwa budowy i użytkowania. Nie wolno dopuścić do powrotu słynnego budowania sposobem gospodarczym.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Projektowana możliwość realizacji przedmiotowych budynków bez konieczności ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy stanowi dodatkowe ułatwienie w stosunku do tego co wynika z obecnego stanu prawnego i stanowi alternatywę dla inwestora.</p> <p>Należy przy tym podkreślić, że zapis mówiący o braku konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi „przywilej” dla inwestora a nie obowiązek, czyli brak konieczności prowadzenia budowy przez jej kierownika, nie byłby obowiązkiem, a możliwością i każdy, kto nie będzie chciał obarczać siebie tą odpowiedzialnością zatrudni taką osobę.</p> <p>W przypadku natomiast braku kierownika budowy, to inwestor ponosił pełną odpowiedzialność.</p>
38.	IPB	Ogólnie	Propozycje zmian powinny zostać opracowane po przyjęciu ustaw w ramach PŁ.	Ustawy dotyczące PŁ, w tym dotycząca budowy domów o powierzchni zabudowy do 70m2.	Uwaga niezrozumiała

39.	Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa (PZITB)	Art. 1 pkt 1 lit. a	Budowę wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m ² , przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m ² , a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m ² powierzchni działki należy ocenić negatywnie.	1 Już aktualnie istnieją przepisy umożliwiające budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych na zgłoszenie (art. 29 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 30 Prawa budowlanego) projektem. Taki przepis będzie de facto stanowił przepis szczególny do już istniejącego	Uwaga niezasadna Zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, w przypadku budowy o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, inwestor zobowiązany jest do ustanowienia kierownika budowy (art. 42 ust. 1 pkt 2 ustawy). Natomiast projektowana ustawa wprowadza zmiany polegające na umożliwieniu budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m ² w trybie zgłoszenia z projektem budowlanym, bez konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, ustanawiania kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy. Ponadto, należy wskazać, że w wyniku wprowadzonych zmian projekt ustawy określa dopuszczalną gęstość zabudowy wskazując, iż liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m ² nie może być większa niż jeden na każde 500 m ² .
40.	PZITB	Art. 1 pkt 1 lit. b	Zwiększenie parametrów powierzchni zabudowy do 70 m ² wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej do 70 m ² (przy określeniu rozpiętości elementów konstrukcyjnych nie	Przede wszystkim budowa tych obiektów nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku miejscowego planu. Już aktualnie budowa takich obiektów (do 35 m ²) jest	Uwaga niezasadna Budynek rekreacji indywidualnej służy czasowemu pobytowi ludzi,

			<p>większej niż 6 m i wysięgu wsporników nie większym niż do 2 m) należy ocenić bardzo negatywnie.</p> <p>Propozycja: pozostawienie treści art. 29 ust. 1 pkt 16 w aktualnym brzmieniu.</p>	<p>niekontrolowana. W terenach nadmorskich i atrakcyjnych turystycznie takie obiekty stanowią ogromne wyzwanie dla służb nadzoru budowlanego (budowa w parkach krajobrazowych itp.) Zwiększenie parametru zabudowy do 70 m² jeszcze spotęguje takie zjawisko. Poza tym zrealizowane w ten sposób obiekty na „zwykłe zgłoszenie” (już aktualnie bez konieczności ustanowienia kierownika budowy i obowiązku prowadzenia dziennika budowy), które mogą być użytkowane bez konieczności oddawania do użytkowania (art. 54 i 55 Prawa budowlanego – nie ma zastosowania, czyli bez żadnej, nawet formalnej kontroli ze strony nadzoru budowlanego) są w prosty sposób zmieniane na budynki mieszkalne jednorodzinne (wystarczy zmiana sposobu użytkowania, oczywiście po spełnieniu wymogów z art. 70 Prawa budowlanego), co może prowadzić do omijania prawa.</p> <p>Budowa wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej do 70 m² na „zwykłe zgłoszenie” narusza również pewnego rodzaju zasady „proporcji wielkościowej” wynikające z Prawa budowlanego, gdyż budowa mniejszych (w zakresie powierzchni zabudowy, choć nie tylko – np. parterowe budynki gospodarcze, garaże i wiaty o powierzchni ponad 35 m² do np. 60 m² – art. 29 ust. 1 pkt 14 Prawa budowlanego a contrario), często o dużo mniejszym stopniu skomplikowania technicznego niż parterowe budynki rekreacji indywidualnej wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę a przed tym również decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.</p>	<p>jego budowa odbywa się bez potrzeby sporządzenia projektu budowlanego oraz bez obowiązku zawiadomienia o zakończeniu budowy, w praktyce często jest to gotowy obiekt tzw. modułowy stawiany na działce.</p> <p>W związku z powyższym ustalono dodatkowe wymagania mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowników takich budynków w postaci określenia dopuszczalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników ograniczonego do 2 m oraz zwiększono dopuszczalną powierzchnię zabudowy z aktualnej 35 m² do 70 m² z uwagi na wpływające do resortu sygnały o potrzebie zwiększenia tych parametrów (w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie tego typu obiektami).</p> <p>Proponowane rozwiązanie spowoduje ułatwienie i zmniejszenie kosztów realizacji ww. zamierzenia budowlanego.</p>
--	--	--	---	---	--

41.	PZITB	Art. 1 pkt 3	<p>1 Brak konieczności ustanowienia kierownika budowy dla budowy wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², należy ocenić bardzo negatywnie.</p> <p>2 Z powyższym przepisem łączy się również brak konieczności prowadzenia dziennika budowy (art. 45 ust. 1 Prawa budowlanego) co również należy ocenić negatywnie.</p>	<p>1 Brak konieczności ustanowienia kierownika budowy stwarza ogromne ryzyko realizacji budynków o niewłaściwych parametrach, niezgodnych z przepisami prawa, podstawową sztuką budowlaną i wiedzą techniczną. Taka budowa będzie realizowana w warunkach zagrażających życiu lub zdrowiu, i będzie się przyczyniać do powstawania obiektów groźących katastrofą budowlaną już na etapie procesu budowy lub na etapie użytkowania. Szczególnego znaczenia w tym aspekcie nabiera fakt, że brak konieczności ustanowienia kierownika budowy (a co za tym idzie brak konieczności prowadzenia dziennika budowy) dotyczy budynków, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi.</p> <p>Brak kierownika budowy może w skrajnych przypadkach wpływać na obniżenie bezpieczeństwa użytkowników takiego budynku, gdyż nie będzie osoby odpowiedzialnej za wykonanie prac budowlanych zgodnie z projektem budowlanym, a przede wszystkim zgodnie ze sztuką budowlaną. Natomiast brak osoby odpowiedzialnej za wykonanie prac budowlanych będzie obarczać inwestora (który nie jest osobą posiadającą stosowną wiedzę specjalistyczną) na etapie wykonywania robót.</p> <p>Wskazać bowiem należy, że przyjmując takie budynki do użytkowania (zawiadomienie – nowa treść art. 54 Prawa budowlanego – art. Art. 1 pkt 5 projektu ustawy) pracownicy nadzoru budowlanego będą „przyjmować na siebie” ewentualne negatywne skutki wystąpienia wszelkiego rodzaju wad i usterek technicznych czy też katastrof budowlanych.</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Projektowana możliwość realizacji przedmiotowych budynków bez konieczności ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy stanowi dodatkowe ułatwienie w stosunku do tego co wynika z obecnego stanu prawnego i stanowi alternatywę dla inwestora.</p> <p>Należy przy tym podkreślić, że zapis mówiący o braku konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi „przywilej” dla inwestora a nie obowiązek, czyli brak konieczności prowadzenia budowy przez jej kierownika, nie byłby obowiązkiem, a możliwością i każdy, kto nie będzie chciał obarczać siebie tą odpowiedzialnością zatrudni taką osobę.</p> <p>W przypadku natomiast braku kierownika budowy, to inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za kierowanie budową.</p>
-----	-------	--------------	--	---	---

				<p>Wskazać należy dodatkowo, że w określonych sytuacjach (art. 42 ust. 1 pkt 3 lit. d), będzie dochodzić do pewnego absurdu: nie trzeba będzie ustanowić kierownika budowy ale inwestor będzie zobowiązany ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w związku z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 19 listopada 2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (np. § 2 ust. 1 pkt 3 lit. c – budowa budynków wymagających uwzględnienia ruchów podłoża, w tym spowodowanych wpływem eksploatacji górniczej).</p> <p>2 Zgodnie z art. 45 ust. 2 Prawa budowlanego Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania tych robót. Brak dziennika budowy uniemożliwi organom nadzoru budowlanego a także, w pewnych sytuacjach, organom administracji architektoniczno-budowlanej zweryfikowanie i jakąkolwiek kontrolę przebiegu oraz prawidłowości wykonanych robót budowlanych. Dziennik budowy jest również bardzo często dokumentem stanowiącym bardzo istotny dowód w postępowaniach cywilnoprawnych pomiędzy inwestorem a wykonawcą robót budowlanych.</p>	
42.	Urząd Gminy Iława	Art. 1 pkt 1	Skreślić lit. b)	<p>1. Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m² do 70 m². Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o</p>	<p>Uwaga niezasadna Wprowadzenie zmian zaproponowanych w projekcie ustawy polegających na umożliwieniu budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70</p>

				<p>stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji indywidualne na zgłoszenie. Stosowanie antresol, wykorzystywanie różnic poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa, a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m² jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.</p> <p>2. Należy podkreślić, że budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p> <p>3. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca posługuje się tu określeniem budynku rekreacji indywidualnej jako budynku przeznaczanego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć,</p>	<p>m² bez konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, ustanawiania kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy w procedurze tzw. zgłoszenia <u>z projektem budowlanym</u>, stanowi realizację założeń programu „Polski Ład”.</p> <p>Projekt ustawy nie zwalnia w zakresie projektowania i budowy ww. budynków z obowiązku stosowania wymagań techniczno-budowlanych określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Natomiast budynek rekreacji indywidualnej służy czasowemu pobytowi ludzi, jego budowa odbywa się bez potrzeby sporządzania projektu budowlanego oraz bez obowiązku zawiadomienia o zakończeniu budowy, w praktyce często jest to gotowy obiekt tzw. modułowy stawiany na działce. W związku z powyższym ustalono dodatkowe wymagania mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowników takich budynków w postaci określenia dopuszczalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych w takich</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce,177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>4. Zwracam również uwagę, że znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu</p>	<p>objektach nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników ograniczonego do 2 m oraz zwiększono dopuszczalną powierzchnię zabudowy z aktualnej 35 m² do 70 m² z uwagi na wpływające do resortu sygnały o potrzebie zwiększenia tych parametrów (w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie tego typu obiektami).</p> <p>Aktualnie zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 16 ustawy – Prawo budowlane budowa wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30).</p> <p>Należy wskazać, że przedstawione rozwiązania spowodują ułatwienie i zmniejszenie kosztów realizacji ww. zamierzenia budowlanego.</p> <p>Niemniej jednak nie można wykluczyć, że po wybudowaniu budynków rekreacji indywidualnej będą one zamieszkiwane nie w celach rekreacyjnych (na określony czas), ale przez cały rok traktując jako miejsce zamieszkania.</p>
--	--	--	--	---	--

				<p>zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.</p>	<p>Możliwe to będzie nawet bez konieczności dokonywania zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, jeżeli taka zmiana nie będzie spełniać przesłanek z art. 71 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.</p> <p>Ad pkt 4., należy wskazać, że w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania wprowadzono zmiany w projekcie ustawy, a określone w przedmiotowej ustawie inwestycje będą musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.</p>
43.	Urząd Gminy Iława	Art. 2 pkt 1	<p>Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. 2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na 	<p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>W wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania wprowadzono zmiany w projekcie ustawy, a określone w przedmiotowej ustawie inwestycje będą musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.</p> <p>Zmiany w pozostałym zakresie wykraczają poza zakres przedmiotowy projektowanej ustawy.</p>

				<p>budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczność praktykę orzecniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
44.	Urząd Gminy Iława	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydanie decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Celem projektu jest między innymi przyspieszenie procedury inwestycyjnej poprzez określenie terminów na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W zależności od rodzaju inwestycji terminy zostały wyznaczone na 30 i 90 dni. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności</p>

			<p>zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrola/P/15/104/LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj. mazowieckim stwierdza się, że ponad 80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	<p>wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że termin 30 dni zostanie nałożony wyłącznie na realizację inwestycji określonych w nowelizacji, które z uwagi na swoją specyfikę wymagają mniejszego nakładu pracy przy przeprowadzaniu analiz niż przykładowo obszarowo większe inwestycje. Kary pieniężne za przekroczenie tych terminów mają na celu zobligowanie organów do sprawniejszego działania w tym zakresie.</p>
--	--	--	--	--

45.	Urząd Gminy Iława	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecznictwem (m.in. wyrok ...) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Celem projektu jest między innymi przyspieszenie procedury inwestycyjnej poprzez określenie terminów na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W zależności od rodzaju inwestycji terminy zostały wyznaczone na 30 i 90 dni. Termin 90 dni zostanie nałożony na pozostałe inwestycje nieobjęte inwestycji przedmiotowej ustawy. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Kary pieniężne za przekroczenie tych terminów mają na celu zobligowanie organów do sprawniejszego działania w tym zakresie</p>
-----	----------------------	--------------	------------------	---	---

				<p>po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.</p>	
--	--	--	--	--	--

46.	Urząd Gminy Iława	Art. 1	Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu: 7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.	Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieściśłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisanej w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.	Uwaga niezasadna Niezasadnym jest precyzowanie w art. 30 ust. 2b ustawy - Prawo budowlanego o decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obecne brzmienie tego przepisu jest czytelne i nie budzi wątpliwości bowiem decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest wymagana przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mieści się więc w kategorii "pozwoleń, uzgodnień i opinii, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw".
47.	Urząd Gminy Miłakowo	Art. 1 pkt 1	Skreślić lit. b)	1. Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m ² do 70 m ² . Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji	Uwaga niezasadna Wyjaśnienie jak w pkt 42.

				<p>indywidualne na zgłoszenie. Stosowanie antresol, wykorzystywanie różnic poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa, a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m² jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.</p> <p>2. Należy podkreślić, że budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p> <p>3. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca posługuje się tu określeniem budynku rekreacji indywidualnej jako budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć, że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce,177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>4. Zwracam również uwagę, że znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.</p>	
48.	Urząd Gminy Miłakowo	Art. 2 pkt 1	<p>Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,</p>	<p>1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 43.</p>

			wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”	<p>2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga</p>	
--	--	--	---	--	--

				<p>pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy).</p> <p>Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczną praktykę orzeczniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do</p>	
--	--	--	--	---	--

				otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.	
49.	Urząd Gminy Miłakowo	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydane decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrole/P/15/104/LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj. mazowieckim stwierdza się, że ponad 80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na</p>	<p>Uwaga niezasadna.</p> <p>Uzasadnienie jak w pkt 44.</p>

				<p>niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	
50.	Urząd Gminy Miłakowo	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod</p>	<p>Uwaga niezasadna.</p> <p>Uzasadnienie jak w pkt 45.</p>

				<p>względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecnictwem (m.in. wyrok ...) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków</p>	
--	--	--	--	---	--

				regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.	
51.	Urząd Gminy Miłakowo	Art. 1	Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu: 7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.	Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieścisłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisanej w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.	Uwaga niezasadna Wyjaśnienie jak w pkt 46.
52.	Osoba fizyczna		Jestem inżynierem budownictwa z 40-letnim doświadczeniem i bardzo dużą wiedzą z zakresu budownictwa. Po zapoznaniu się z treścią przesłanych materiałów uważam, że ta zmiana nie ma logicznego sensu i wprowadza kolejny bubel do i tak bezsensownej i nielogicznej ustawy Prawo budowlane. Po pierwsze Przy budowie domu jednorodzinnego koszt kierownika budowy dla inwestora to ca 250 zł za wizytę, czyli żaden w koszcie budowy Po drugie Dziennik budowy to dobry pamiętnik, jeżeli wprowadza się zmiany nieistotne w projekcie w trakcie budowy. Po dwudziestu latach potomek wie co rodzic zmienił		Uwaga niezasadna Projektowana możliwość realizacji przedmiotowych budynków bez konieczności ustanowienia kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy stanowi dodatkowe ułatwienie w stosunku do tego co wynika z obecnego stanu prawnego i stanowi alternatywę dla inwestora. Należy przy tym podkreślić, że zapis mówiący o braku konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi „przywilej” dla inwestora a nie obowiązek, czyli brak

			<p>budując dom, szczególnie w robotach zakrytych.</p> <p>Po trzecie</p> <p>Jeżeli można budować budynki gospodarcze bez pozwolenia i zgłoszenia do pow. zabudowy 35 m2, to w Art. 29 Pb można było wprowadzić budowę budynków jednorodzinnych wolnostojących dwukondygnacyjnych jednolokalowych o pow. zabudowy do 70 m2 i powierzchni użytkowej 90 m2.</p> <p>Po czwarte</p> <p>Jeżeli ktoś podejmie się budowy domu "na poważnie", to nie będzie budował czegoś co ma pow. użytkową 90 m2, bo to też kosztuje. Dlatego przy realizacji domu o powierzchni zabudowy 70 m2 i powierzchni użytkowej 90 m2, należy przyjąć działkę małą, o powierzchni 400 m2.</p> <p>Takie rozwiązania na pewno pomogłyby w rozwiązaniu problemów mieszkaniowych ludzi zamieszkałych na wsi, w małych miasteczkach i na obrzeżach dużych metropolii.</p>		<p>konieczności prowadzenia budowy przez jej kierownika, nie byłby obowiązkiem, a możliwością i każdy, kto nie będzie chciał obarczać siebie tą odpowiedzialnością zatrudni taką osobę. W przypadku natomiast nieustanowienia kierownika budowy inwestor będzie ponosił pełną odpowiedzialność. Za kierowanie budową.</p> <p>Przedstawione rozwiązanie spowoduje także ułatwienie i zmniejszenie kosztów realizacji przedmiotowej budowy.</p>
53.	Osoba fizyczna		<p>Zwracam się z uwagą do projektu ustawy Polski Ład, dotyczącej konieczności posiadania warunków zabudowy (przy braku planu w danej gminie), przy zgłoszeniu budowy domu jednorodzinnego, w projekcie ustawy do 70m2. Warunki zabudowy powinny być również zbędne w przypadku działki, która znajduje się pomiędzy dwoma działkami zabudowanymi już domami jednorodzinnymi i znajdują się w obszarze oddziaływania tylko na działce inwestora. Proces wydawania WZ powoduje ustalenia stron postępowania, co daje możliwość do odwołań sąsiada (osobiście posiadam takiego, który skutecznie blokuje moja inwestycję czy</p>		<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Inwestycje będące przedmiotem projektowanej ustawy będą musiały przejść procedurę związaną z weryfikacją zamierzenia z ustaleniami planu miejscowego lub procedurę związaną z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli na danym terenie nie obowiązuje plan miejscowy. Obie procedury są kluczowym elementem procesu inwestycyjnego służącym weryfikacji</p>

			dom jednorodzinny o powierzchni 100m2 od 5 lat). W mojej ocenie WZ są zbędne w przypadku zgłoszenia budowy a niepotrzebnie wydłużają czas inwestycji. Dziękuję i pozdrawiam. Sam projekt przynosi wiele korzyści."		przyszłego przedsięwzięcia na danym obszarze o określonych uwarunkowaniach.
54.	Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU	Art. 1 pkt 1	Skreślić lit. b)	<p>1. Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m2 do 70 m2. Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji indywidualne na zgłoszenie. Stosowanie antresol, wykorzystywanie różnic poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa, a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m2 jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.</p> <p>2. Należy podkreślić, że budynek o powierzchni zabudowy do 70 m2, przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p>	Uwaga niezasadna. Wyjaśnienie jak w pkt 42.

				<p>3. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca posługuje się tu określeniem budynku rekreacji indywidualnej jako budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć, że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce,177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>4. Zwraca się również uwagę, że znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.</p> <p>5. Ofiarą planowanej zmiany będzie niewątpliwie zieleń na działkach budowlanych, w tym drzewa, co w warunkach zmian klimatu jest wysoce niepożądane.</p>	
55.	Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU	Art. 1	<p>Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu:</p> <p>7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.</p>	<p>1. Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieścisłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisaney w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.</p>	<p>Uwaga niezasadna</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 46.</p>
56.	Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU	Art. 2 pkt 1	<p>Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu:</p> <p>„2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”</p>	<p>1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 43.</p>

				<p>również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczność praktykę orzeczniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp).</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
57.	Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydane decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrole/P/15/104/_LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj.</p>	<p>Uwaga niezasadna. Wyjaśnienie jak w pkt 44.</p>

				<p>mazowieckim stwierdza się, że ponad 80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	
58.	Stowarzyszenie Urbanistów ZOIU	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że</p>	<p>Uwaga niezasadna.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 45.</p>

				<p>postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecnictwem (m.in. wyrok ...) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.</p>	
59.	Osoba fizyczna	Art. 1 pkt 1	Skreślić lit. b)	<p>1. Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m² do 70 m². Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji indywidualne na zgłoszenie. Stosowanie antresol, wykorzystywanie różnic</p>	<p>Uwaga niezasadna. Wyjaśnienie jak w pkt 42.</p> <p>Odnośnie zmiany w zakresie budowy budynków rekreacji indywidualnej należy mieć na uwadze, że budynki te służą czasowemu pobytowi ludzi i zmiany w tym zakresie wynikają z wpływających do resortu sygnałów o potrzebie zwiększenia tych parametrów, bowiem w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie i zapotrzebowanie na tego typu obiekty.</p>

				<p>poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa, a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m² jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.</p> <p>2. Należy podkreślić, że budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p> <p>3. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca posługuje się tu określeniem budynku rekreacji indywidualnej jako budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć, że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce,177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>4. Zwraca się również uwagę, że znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.</p> <p>5. Ofiarą planowanej zmiany będzie niewątpliwie zieleń na działkach budowlanych, w tym drzewa, co w warunkach zmian klimatu jest wysoce niepożądane.</p> <p>6. Proponowany przepis wykracza poza zakres przedmiotowy i cel ustawy. Dla przypomnienia: celem ustawy jest realizacja</p>	
--	--	--	--	---	--

				programu Polski Ład, w ramach którego nie zakłada się zwiększenia dopuszczalnych parametrów budynków rekreacji indywidualnych realizowanych na podstawie zgłoszenia.	
60.	Osoba fizyczna	Art. 1	Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu: 7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.	Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieściśłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisanej w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.	Uwaga niezasadna Wyjaśnienie jak pkt 46.
61.	Osoba fizyczna	Art. 2 pkt 1	Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. 2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty 	Uwaga częściowo uwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 43.

				<p>budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczny praktykę orzecniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
62.	Osoba fizyczna	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydanie decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 44.</p>

				<p>decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrole/P/15/104/LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj. mazowieckim stwierdza się, że ponad 80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	
63.	Osoba fizyczna	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m²</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 45.</p>

				<p>jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecznictwem (m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2007 r., II OSK 1639/06) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nie kar przez wojewodów. Ewentualnie będą musiały zwiększyć zatrudnienie, co również wiąże się ze skutkami finansowymi. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny. Taki sam skutek można odnieść do urzędów wojewódzkich, które również będą musiały zwiększyć swoje zasoby kadrowe. Według danych GUS za rok</p>	
--	--	--	--	--	--

				2020 w skali kraju zostało wydanych ponad 169 tys. decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy, z których zaledwie 17% stanowiły decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego podlegające kontroli wojewodów w zakresie terminowości wydawania. Objęcie kontrolą wszystkich decyzji ponad pięciokrotnie zwiększy ilość kontroli dokonywanych przez wojewodów, co z pewnością będzie miało wpływ na potrzeby kadrowe w tym zakresie, a zatem również na wydatki.	
64.	Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich (wszystkie uwagi poparte przez Urząd Gminy Rozogi, Urząd Gminy Sorkwity, Urząd Miejski w Elblągu, Urząd Miejski w Olecku oraz Urząd Miejski w Kętrzynie)	art. 1 pkt 1 lit. a	<p>Zapis projektu ustawy:</p> <p><i>„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m²powierzchni działki”</i></p> <p>jest nieprecyzyjny i nieszczelny, tym samym byłby nieskuteczny w realizacji postawionego celu ułatwienia budowy prostych, niewielkich domów dla indywidualnych inwestorów.</p> <p>Dla ograniczenia dowolnej interpretacji proponuje się uzupełnienie wymagań i preredagowanie zapisu, np. w poniższy sposób:</p> <p>„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, niepodpiwniczonych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w</p>	<p>Ad. uzupełnienie „niepodpiwniczonych”</p> <p>Proponuje się dodać wymaganie by budynki były niepodpiwniczone. Dopuszczenie budynków podpiwniczonych powodowałoby, że nie będą to budynki o prostej konstrukcji. Wymagałyby dodatkowej płyty stropowej. Dodatkowo pojawiłby się z problem z liczeniem powierzchni użytkowej, która w zależności od wysokości pomieszczeń piwnicznych albo nie jest liczona do powierzchni użytkowej albo jest liczona w części.</p> <p>Ad. uzupełnienie „ których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce”</p> <p>Zaproponowany przez ustawodawcę zapis dopuszcza myśl, że w odróżnieniu od funkcjonującego przepisu art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy, obszar oddziaływania budynków mieszkalnych o powierzchni do 70 m² może wykraczać poza działki, na których będą one zaprojektowane. Proponuje się dodać wymaganie</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>Rozwiązanie, aby przedmiotowe budynki nie mogły mieć podpiwniczenia wydaje się niewłaściwe.</p> <p>Natomiast zagadnienie liczenia powierzchni użytkowej jest zagadnieniem związanym z wieloma przepisami prawa budowlanego. Wiele przepisów odnosi się natomiast do powierzchni użytkowej i nie jest niewłaściwym wskazywanie powierzchni użytkowej w projektowanym przepisie.</p> <p>Odnosnie uwagi, w której zaproponowano wprowadzenie ograniczenia dla kubatury budynków, należy wskazać, że liczenie kubatury jest trudne i kłopotliwe. W przepisach Prawa budowlanego niejednokrotnie rezygnowano z odnoszenia się do kubatury.</p>

			<p>całości na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², kubatura 600 m³ a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki”</p>	<p>zapewniające ograniczenie obszaru oddziaływania budynku do granic działki. Ustalanie stron postępowania wymaga dodatkowego czasu i nie pozwala przyjąć inwestycji na zgłoszenie. Odsunięcie budynku o pow. 70 m² o 4m od granicy działki zajmuje tylko ok. 200 m² działki.</p> <p>Zapewnieni to inwestorom możliwości realizacji inwestycji bez narażania się na sprzeciw, o którym mowa w art. 30 ust. 7 pkt 4 ustawy, co mogłoby wpływać na obniżenie zaufania obywatela do organów państwowych. Naruszałoby to interesy osób trzecich.</p> <p>Zapis wymuszający odsunięcie od granicy działki wyeliminuje też budowę osiedli deweloperskich w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, która to zabudowa nie ma definicji i bywa uznawana na rzecz inwestora za budynki wolnostojące.</p> <p>Ad. uzupełnienie „kubatura 600 m³”</p> <p>Proponuje się dodać wymaganie by kubatura budynków nie przekraczała 600 m³. Parametry powierzchni zabudowy 70 m² i powierzchni użytkowej 90 m² są niewystarczające wobec dowolnej wysokości kondygnacji, braku jednorodnej definicji wyliczania powierzchni użytkowej i nie zaliczania do niej np. powierzchni antresoli. Nie gwarantują, że dom będzie niewielki, jak zakłada cel ustawy. Dodatkowy graniczny parametr kubatury będzie realnie ograniczał wielkość i wymuszał prostotę budynków.</p> <p>Ad. uzupełnienie „budowlanej”</p>	<p>Nie jest zasadna także uwaga dotycząca zmiany pojęcia „działka” na „działka budowlana”. Inne przepisy ustawy – Prawo budowlane także posługują się określeniem „działka”.</p>
--	--	--	--	---	--

			<p>Zapis „a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m2 powierzchni działki” rodzi wątpliwości interpretacyjne i nie gwarantuje, że na jego podstawie nie powstaną osiedla deweloperskie</p>	<p>W celu uniknięcia problemów interpretacyjnych (działka ewidencyjna, budowlana) proponuje się dodać uszczegółowienie dla pojęcia „działka”.</p> <p>Zapis „jeden na każde 1000 m2” wymaga doprecyzowania: - czy chodzi o każde pełne 1000m²?</p> <p>Przy zapisach proponowanych przez ustawodawcę i interpretacjach przepisów, będzie możliwe, przy umiejętnym prowadzeniu inwestycji (interpretacja definicji budynku wolnostojącego, któremu wystarczy dylatacja, brak definicji zabudowy szeregowej, podziały nieruchomości bez zgodności z planem na podstawie art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), wybudowanie na działce 5000 m² osiedla domów jednorodzinnych w liczbie przekraczającej 12 szt. bez nadzoru urbanistycznego i bez kontroli osób z uprawnieniami wykonawczymi.</p>	
65.	Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich	Art. 1 pkt 1 lit b	Skreślić lit. b)	<p>1. Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m² do 70 m². Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości</p>	<p>Uwaga niezasadna Wyjaśnienie jak w pkt 42.</p>

				<p>konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji, czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji indywidualne na zgłoszenie. Stosowanie antresol, wykorzystywanie różnic poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa, a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m² jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.</p> <p>2. Budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p> <p>3. Ustawodawca posługuje się określeniem budynku rekreacji indywidualnej, jako budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć, że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce.177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>4. Znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.</p>	
66.	Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich	art. 1 pkt 2, 3 i 6	Usunięcie funkcji kierownika budowy dla budynków, o których mowa w projekcie ustawy, może spowodować dla inwestora większe szkody niż zysk.	Brak nadzoru nad budową osób posiadających uprawnienia budowlane i obeznanych w sztuce budowlanej może skutkować stosowaniem niewłaściwych, czy gorszych, ale tańszych materiałów budowlanych, albo realizacji budowy niezgodnie z projektem. Może to spowodować w efekcie konieczność rozbiórki budynku, a nawet katastrofę budowlaną. Powyższe, przy niewielkich oszczędnościach na zatrudnieniu kierownika budowy, może grozić	Uwaga niezasadna Zapis mówiący o braku konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi alternatywę i „przywilej” dla inwestora a nie obowiązek, czyli brak konieczności prowadzenia budowy przez jej kierownika, nie byłby obowiązkiem, a możliwością i każdy, kto nie będzie chciał

				poniesieniem o wiele większych kosztów inwestora, uwzględniając niebezpieczeństwo utraty zdrowia lub życia.	obarczać siebie tą odpowiedzialnością zatrudni taką osobę. W przypadku braku kierownika budowy to inwestor ponosić będzie pełną odpowiedzialność za kierowanie budową. Przedstawione rozwiązanie spowoduje także ułatwienie i zmniejszenie kosztów realizacji przedmiotowej budowy.
67.	Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich	Art. 2 pkt 1	Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. 2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje 	Uwaga niezasadna. Wyjaśnienie jak w pkt 43.

				<p>niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczność praktykę orzeczniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody, co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić.</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
68.	Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydane decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrole/P/15/104/LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj. mazowieckim stwierdza się, że ponad 80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 44.</p>

				<p>warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	
69.	Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 45.</p>

				<p>trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej, a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecznictwem (m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2007 r., II OSK 1639/06) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania</p>	
--	--	--	--	--	--

				decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.	
70.	Związek Gmin Warmińsko-Mazurskich	Art. 1	Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu: 7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.	Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieścisłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisaney w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.	Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 46.
71.	Osoba fizyczna	architekt	70m2 – dom bez formalności	70m2 to budynek o wymiarach zewnętrznych 7x10m . Doprowadzi to do powstawania jeszcze większej liczby koszmarek architektonicznych w naszym kraju, a jest ich już sporo. Wpłyne to również na dewaluację zawodu architekta i planisty przestrzennego, którego prestiż jest wysoki, lecz poszanowanie społeczne naszej pracy i jej zrozumienie bardzo niskie. Polska jest krajem, w którym edukacja plastyczna kuleje i przeciętni ludzie, którzy nie ukończyli uczelni artystycznych nie potrafią w większości	Uwaga niezasadna Należy wyjaśnić, że lokalizacja inwestycji z projektowanej ustawy będzie odbywać się przy uwzględnieniu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie wymaganej decyzji o warunkach zabudowy.

				<p>podjąć decyzji co jest dobrą, a co złą architekturą. Ponadto, kto weźmie odpowiedzialność za katastrofy budowlane, które będą się zdarzać, gdyż nikt nie będzie kontrolował budów? Czy jest to kolejny populistyczny pomysł, który ma odpowiadać na to „czego ludzie chcą”, ale nie tak naprawdę na to co jest potrzebne i dobre dla naszego kraju w długim dystansie?</p>	<p>Ponadto, projekt ustawy nie zwalnia w zakresie projektowania i budowy ww. budynków z obowiązku stosowania wymagań techniczno-budowlanych określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Należy również podkreślić, że zapis mówiący o braku konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi alternatywę i „przywilej” dla inwestora a nie obowiązek, czyli brak konieczności prowadzenia budowy przez jej kierownika, nie byłby obowiązkiem, a możliwością i każdy, kto nie będzie chciał obarczać siebie tą odpowiedzialnością zatrudni taką osobę. Podkreślić należy, że w przypadku braku kierownika budowy, to właśnie właściciel, nazywany inwestorem, ponosiłby pełną odpowiedzialność.</p>
72.	Osoba fizyczna		<p>Proszę aby była możliwość postawienia domu 70 mkw również na działce mniejszej niż 1000 mkw. Osobiście posiadam działkę 925 mkw i marzę o własnym domu. Proszę żeby nie została zamknięta dla mnie furka możliwości postawienia takiego domu o którym marzę tylko ze względu na brak 75 metrów kw do wymaganych 1000 bo to moim zdaniem byłoby nie sprawiedliwe. Nie stać mnie na większa działkę niestety.</p>	<p>Uwaga uwzględniona</p> <p>W projekcie ustawy określono dopuszczalną gęstość zabudowy wskazując, iż liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² nie może być większa niż jeden na każde 500 m².</p>	

					<p>Należy przy tym wyjaśnić, że sformułowanie „jeden na każde 500 m²” nie oznacza, że dla skorzystania z projektowanego trybu zgłoszenia jest wymagane posiadanie działki o powierzchni co najmniej 500 m². „Każde 500 m²” powierzchni działki oznacza – tak jak w przypadku analogicznych regulacji art. 29 ust. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane dotyczących maksymalnej gęstości zabudowy – określone przedziały wielkości tej powierzchni. Czyli nawet na działce o powierzchni mniejszej będzie możliwe wybudowanie jednego takiego domu.</p> <p>Wymóg lokalizacji jednego obiektu na każde 500 m² powierzchni działki ma stanowić mechanizm gwarantujący, że projektowana instytucja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobektowych osiedli.</p>
73.	Osoba fizyczna		<p>Biorąc pod uwagę fakt, że antresola nie jest kondygnacją, może dojść do sytuacji, że powstanie budynek o wysokości około 12 m (wysokość parteru ok. 3,0 m, wysokość antresoli ok. 3,0 m, wysokość poddasza nieużytkowego ok. 3,0 m, wysokość antresoli nieużytkowej ok. 3,0 m - przepisy nie określają maksymalnych wysokości kondygnacji ani antresoli, określają jedynie minimalne wysokości) a projekt w takiej</p>		<p>Uwaga niezasadna. Wyjaśnienie jak w pkt 18.</p>

			<p>formie będzie zgodny z założeniami ustawodawcy. Uważam, że stworzy to realne niebezpieczeństwo dla wykonujących budynek, a zwłaszcza systemem gospodarczym - brak kierownika budowy, brak szkolenia bhp.</p>		
74.	Wójt Gminy Biskupiec	art. 1 pkt 1 lit. a	<p>Zapis projektu ustawy:</p> <p><i>„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki”</i></p> <p>jest nieprecyzyjny i nieszczelny, tym samym byłby nieskuteczny w realizacji postawionego celu ułatwienia budowy prostych, niewielkich domów dla indywidualnych inwestorów.</p> <p>Dla ograniczenia dowolnej interpretacji proponuje się uzupełnienie wymagań i przeredagowanie zapisu, np. w poniższy sposób:</p> <p><i>„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, niepodpiwniczonych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², kubatura 600 m³ a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki”</i></p>	<p>Ad. uzupełnienie „niepodpiwniczonych”</p> <p>Proponuje się dodać wymaganie by budynki były niepodpiwniczone. Dopuszczenie budynków podpiwniczonych powodowałoby, że nie będą to budynki o prostej konstrukcji. Wymagałyby dodatkowej płyty stropowej. Dodatkowo pojawiłby się z problem z liczeniem powierzchni użytkowej, która w zależności od wysokości pomieszczeń piwnicznych albo nie jest liczona do powierzchni użytkowej albo jest liczona w części.</p> <p>Ad. uzupełnienie „ których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce”</p> <p>Zaproponowany przez ustawodawcę zapis dopuszcza myśl, że w odróżnieniu od funkcjonującego przepisu art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy, obszar oddziaływania budynków mieszkalnych o powierzchni do 70 m² może wykraczać poza działki, na których będą one zaprojektowane. Proponuje się dodać wymaganie zapewniające ograniczenie obszaru oddziaływania budynku do granic działki. Ustalanie stron postępowania wymaga dodatkowego czasu i nie pozwala przyjąć inwestycji na zgłoszenie. Odsunięcie budynku o pow. 70 m² o 4m od granicy działki zajmuje tylko ok. 200 m² działki.</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 64.</p>

			<p>Zapis „a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m2 powierzchni działki” rodzi wątpliwości interpretacyjne i nie gwarantuje, że na jego podstawie nie powstaną osiedla deweloperskie</p>	<p>Zapewnieni to inwestorom możliwości realizacji inwestycji bez narażania się na sprzeciw, o którym mowa w art. 30 ust. 7 pkt 4 ustawy, co mogłoby wpływać na obniżenie zaufania obywatela do organów państwowych. Naruszałoby to interesy osób trzecich.</p> <p>Zapis wymuszający odsunięcie od granicy działki wyeliminuje też budowę osiedli deweloperskich w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, która to zabudowa nie ma definicji i bywa uznawana na rzecz inwestora za budynki wolnostojące.</p> <p>Ad. uzupełnienie „kubatura 600 m3”</p> <p>Proponuje się dodać wymaganie by kubatura budynków nie przekraczała 600 m3. Parametry powierzchni zabudowy 70 m2 i powierzchni użytkowej 90 m2 są niewystarczające wobec dowolnej wysokości kondygnacji, braku jednorodnej definicji wyliczania powierzchni użytkowej i nie zaliczania do niej np. powierzchni antresoli. Nie gwarantują, że dom będzie niewielki, jak zakłada cel ustawy. Dodatkowy graniczny parametr kubatury będzie realnie ograniczał wielkość i wymuszał prostotę budynków.</p> <p>Ad. uzupełnienie „budowlanej”</p> <p>W celu uniknięcia problemów interpretacyjnych (działka ewidencyjna, budowlana) proponuje się dodać uszczegółowienie dla pojęcia „działka”.</p>	
--	--	--	---	---	--

				<p>Zapis „jeden na każde 1000 m²” wymaga doprecyzowania: - czy chodzi o każde pełne 1000m²?</p> <p>Przy zapisach proponowanych przez ustawodawcę i interpretacjach przepisów, będzie możliwe, przy umiejętnym prowadzeniu inwestycji (interpretacja definicji budynku wolnostojącego, któremu wystarczy dylatacja, brak definicji zabudowy szeregowej, podziały nieruchomości bez zgodności z planem na podstawie art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), wybudowanie na działce 5000 m² osiedla domów jednorodzinnych w liczbie przekraczającej 12 szt. bez nadzoru urbanistycznego i bez kontroli osób z uprawnieniami wykonawczymi.</p>	
75.	Wójt Gminy Biskupiec	Art. 1 pkt 1 lit b	Skreślić lit. b)	<p>1. Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m² do 70 m². Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji, czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji indywidualne na zgłoszenie. Stosowanie antresol,</p>	<p>Uwaga niezasadna. Wyjaśnienie jak w pkt 42.</p>

				<p>wykorzystywanie różnic poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa, a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m² jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.</p> <p>2. Budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p> <p>3. Ustawodawca posługuje się określeniem budynku rekreacji indywidualnej, jako budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć, że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce,177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>4. Znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.</p>	
76.	Wójt Gminy Biskupiec	art. 1 pkt 2, 3 i 6	Usunięcie funkcji kierownika budowy dla budynków, o których mowa w projekcie ustawy, może spowodować dla inwestora większe szkody niż zysk.	Brak nadzoru nad budową osób posiadających uprawnienia budowlane i obeznanych w sztuce budowlanej może skutkować stosowaniem niewłaściwych, czy gorszych, ale tańszych materiałów budowlanych, albo realizacji budowy niezgodnie z projektem. Może to spowodować w efekcie konieczność rozbiórki budynku, a nawet katastrofę budowlaną. Powyższe, przy niewielkich oszczędnościach na zatrudnieniu kierownika budowy, może grozić poniesieniem o wiele większych kosztów inwestora, uwzględniając niebezpieczeństwo utraty zdrowia lub życia.	Uwaga niezasadna Wyjaśnienie jak w pkt 66.
77.	Wójt Gminy Biskupiec	Art. 2 pkt 1	Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa	1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których	Uwaga niezasadna Wyjaśnienie jak w pkt 43.

			<p>obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”</p>	<p>wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w</p>	
--	--	--	---	--	--

				<p>pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczną praktykę orzeczniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody, co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
78.	Wójt Gminy Biskupiec	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydane decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 44.</p>

				<p>zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrole/P/15/104/LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj. mazowieckim stwierdza się, że ponad 80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	
--	--	--	--	---	--

79.	Wójt Gminy Biskupiec	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej, a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecznictwem (m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2007 r., II OSK 1639/06) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 45.</p>
-----	----------------------	--------------	------------------	---	--

				<p>odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla</p>	
--	--	--	--	--	--

				samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.	
80.	Wójt Gminy Biskupiec	Art. 1	Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu: 7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.	Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieściśłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisanej w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.	Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 46.
81.	PIIB	Art. 1 pkt 1 lit. a	Zachodzą uzasadnione obawy dotyczące nadmiernego uproszczenia postępowań dotyczących budowy budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m ² , w przypadku których projektodawca zrezygnował z określenia warunku, aby obszar oddziaływania mieścił się w całości na działce lub działkach, na których taki budynek został zaprojektowany. Projekt ustawy będzie pogłębiał problem dalszego rozlewania miast. Postulujemy skreślenie przepisu.	Zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę domów o powierzchni zabudowy do 70m² przy jednoczesnym zwolnieniu ich z warunku, aby obszar oddziaływania mieścił się w całości na działce lub działkach, na których taki budynek został zaprojektowany spowoduje, że osoby najbardziej zainteresowane, a więc właściciele nieruchomości sąsiednich, nie będą mogli kontrolować projektu w zakresie jego oddziaływania na swoją nieruchomość , czy choćby zgłaszać swych wątpliwości w tym zakresie (na stronach BIP nie publikuje się samego projektu, a jedynie podstawowe informacje o zgłoszeniu). Można zatem domniemywać, że wzrośnie liczba spraw, w których ewentualny spór pomiędzy właścicielami nieruchomości sąsiednich przesunie się już na etap wykonywania robót budowlanych, co może zwiększyć zarówno koszty budowy, jak i czas potrzebny do jej zakończenia. Z drugiej strony ograniczenie uproszczonej procedury budowy domów do działek o powierzchni 1000 m² i większych spowoduje zwiększenie kosztów inwestycji mieszkaniowej, szczególnie w miastach, gdzie działki są droższe. Może się okazać, że domy	Uwaga uwzględniona.

				<p>takie będą droższe, niż budowane przez deweloperów na podstawie pozwolenia na budowę (szczególnie w zabudowie szeregowej). Tymczasem celem ustawy ma być zapewnienie prostych narzędzi prawnych umożliwiających budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, a więc – jak się wydaje – ułatwienie i upowszechnienie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego.</p> <p>Projekt ustawy będzie przyczyniał się do dalszego rozlewania miast – wbrew zasadom zrównoważonego rozwoju i z negatywnymi konsekwencjami finansowymi, gdyż niewielkie budynki będą powstawały na stosunkowo dużych działkach (powyżej 1000 m²), czyli głównie poza miastami. Tym samym zapewnienie mediów i odpowiedniej infrastruktury będzie się odbywało wysokim kosztem. Projektowane przepisy będą więc zachęcały inwestorów do działań wysoce nieefektywnych w skali kraju.</p> <p>Ponadto, z punktu widzenia najbardziej popularnych czynników grzewczych, np. gazu, w takich budynkach niemożliwe będzie uzyskanie obowiązującego od 31 grudnia 2020 r. wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną (EP). Zachęcanie do budowy domów o takiej powierzchni będzie więc potęgowało praktykę omijania przepisów w tej materii.</p>	
82.	PIIB	Art. 1 pkt 3 oraz związane z nim przepisy	Zaniepokojenie budzi rezygnacja z nadzorowania robót budowlanych przez kierownika budowy, która w konsekwencji doprowadzi do zmniejszenia bezpieczeństwa na budowach oraz zwiększy ryzyko realizacji budowy niezgodnie z projektem budowlanym.	Źródłem problemów konstrukcyjnych i zastosowania niestandardowych rozwiązań może być nie tylko wielkość powierzchni budynku, ale również inne jego parametry techniczne, a także rodzaj gruntu, na którym budynek jest usytuowany, obecność cieków wodnych	Uwaga niezasadna Propozycja sprowadza się do rezygnacji z kluczowego przepisu. Należy wskazać, że wprowadzenie zmian

			<p>Zaproponowany przepis będzie niekonsekwentny z pozostałą treścią ustawy w zakresie obowiązku ustanawiania kierownika budowy dla poszczególnych obiektów lub robót budowlanych.</p> <p>Postulujemy skreślenie przepisu.</p>	<p>(szczególnie tych niewidoczonych na projekcie), nachylenie powierzchni działki i wiele innych. Nadzór autorski projektanta nie będzie wystarczający do bieżącego kontrolowania postępów prac i ich zgodności z projektem.</p> <p>Projektant, który zgodnie z projektem ustawy, ma czuwać nad prawidłowością realizacji obiektu w ramach nadzoru autorskiego, nie zawsze jest też przygotowany merytorycznie do dokonywania technicznej oceny prawidłowości realizacji inwestycji. W tym zakresie wydawane są odrębne uprawnienia budowlane do kierowania budową i robotami budowlanymi. Wskazane rozróżnienie uzasadnione jest szczególnymi wymogami dotyczącymi praktyki, a także zakresem egzaminu na uprawnienia budowlane. Nie należy więc szczególnymi przepisami ustawy, regulującymi uproszczony proces budowlany dotyczący niedużych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dokonywać jednocześnie zmian instytucji uprawnień budowlanych w zakresie upoważnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych, których wykonywanie związane jest z bezpieczeństwem.</p> <p>Zmianę powyższą należy uznać za wielce szkodliwą i niebezpieczną. Nie można w imię nieznacznego uproszczenia procedur obniżać standardów bezpieczeństwa realizacji inwestycji.</p> <p>W Polsce znane są już przypadki nawet wypadków śmiertelnych spowodowanych niewłaściwą konstrukcją tymczasowych obiektów budowlanych, typu wypożyczalnia sprzętu sportowego, czy przebudowy budynków lotniskowych. Niebezpieczeństwo to rośnie w przypadku</p>	<p>zaproponowanych w projekcie ustawy polegających na umożliwieniu budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² bez konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, ustanawiania kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy stanowi alternatywę i „przywilej” dla inwestora, a nie obowiązek.</p>
--	--	--	---	---	--

				<p>budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego z przeznaczeniem na pobyt rodzin.</p> <p>Ponadto należy zaznaczyć, że jak wynika z prawa budowlanego, nadzór autorski w przedmiotowych inwestycjach nie będzie obowiązkowy. Zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane inwestor może zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 1 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane do podstawowych obowiązków projektanta należy sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej. Z powyższego należy wnioskować, że – chyba wbrew zamysłom autora projektu – budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² może być pozbawiona zarówno nadzoru kierownika budowy, jak i nadzoru autorskiego.</p> <p>Dodatkowo należy zwrócić uwagę na niekonsekwencję ustawy w zakresie obowiązku ustanawiania kierownika budowy dla poszczególnych obiektów lub robót budowlanych, gdyż:</p> <ul style="list-style-type: none">- roboty budowlane polegające na instalowaniu wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych – wymagają (słusznie) ustanowienia kierownika budowy; tak samo rzecz się ma z mikroinstalacją biogazu rolniczego,- budowa nowego budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² wyposażonego w instalację gazową, w świetle projektowanych przepisów oraz wyjaśnienia GUNB (https://www.gunb.gov.pl/sites/default/files/pliki/samples/w1240715_0.pdf)	
--	--	--	--	---	--

				<p>640) nie będzie wymagała ustanowienia kierownika budowy.</p> <p>Jest do dowód na wyraźny brak logicznej spójności projektowanych przepisów. Ewentualne wejście w życie przepisu oznaczać będzie świadome przyzwolenie prawodawcy na narażenie inwestora na ryzyko rezygnacji z obowiązku ustanowienia kierownika budowy już nie tylko w odniesieniu do realizacji konstrukcji dwukondygnacyjnych budynków, ale dodatkowo również przy budowie instalacji gazowych na potrzeby takich obiektów.</p> <p>Podsumowując, przyjęte w projekcie ustawy rozwiązanie jest zbyt ryzykowne, a ewentualne rozważania dotyczące potencjalnych uproszczeń przepisów przy realizacji małych budynków mogłyby dotyczyć przynajmniej wskazania newralgicznych etapów realizacji inwestycji (w tym m.in.: istotne elementy konstrukcyjne jak fundamenty i stropy, instalacja gazowa), w których fachowy nadzór byłby jednak nadal obowiązkowy.</p>	
83.	PIIB	Art. 2 pkt 2 lit. b	Wydaje się, że termin 30 dni na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane, jest zbyt krótki.	Przepis art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazuje, że decyzję o warunkach zabudowy wydaje, z zastrzeżeniem ust. 3, wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1. Postępowania są skomplikowane i wymagają uzgodnień z innymi organami i podmiotami. Projekt decyzji przygotowuje	Uwaga niezasadna Celem projektu jest między innymi przyspieszenie procedury inwestycyjnej poprzez określenie terminów na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W zależności od rodzaju inwestycji terminy zostały wyznaczone na 21 i 90 dni. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie,

			<p>osoba posiadająca odpowiednie kwalifikacje na podstawie obszernego materiału. Wydaje się zatem, że załatwienie sprawy w terminie 30 dni, biorąc pod uwagę realia postępowania administracyjnego (choćby regulacje związane z doręczeniami i terminy uzgodnień), nie jest możliwe. Biorąc pod uwagę brak obowiązku występowania z wnioskiem o pozwolenie na budowę, postępowanie w sprawie warunków zabudowy powinno być przeprowadzone w takich przypadkach szczególnie rzetelnie i wnikliwie.</p> <p>Ponadto z uzasadnienia projektu nie wynika, dlaczego projektodawca przyjął takie, a nie inne wymogi dotyczące wielkości działki i innych warunków zabudowy oraz czy poddano analizie zgodność warunków zabudowy w uproszczonej procedurze dla wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² z warunkami zabudowy w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (czy plany te nie będą przeszkodą w realizacji inwestycji).</p>	<p>natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto należy wyjaśnić, że lokalizacja inwestycji z projektowanej ustawy będzie odbywać się przy uwzględnieniu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku na podstawie wymaganej decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>Ponadto, należy wskazać, że liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² nie będzie mogła przekraczać jednego na działce o powierzchni 500 m² bądź mniejszej (zgodnie z obecnym brzmieniem projektu ustawy określono dopuszczalną gęstość zabudowy wskazując, iż liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² nie może być większa niż jeden na każde 500 m²) Ma to w szczególności zapobiec powstawaniu nieograniczonej liczby przedmiotowych budynków na małej działce, i aby na podstawie projektowanych przepisów</p>
--	--	--	--	--

					nie mogły powstawać całe osiedla domów mieszkalnych wielorodzinnych na jednej działce.
84.	PIIB	Uzasadnienie	W pkt I uzasadnienia projektu ustawy znajduje się sformułowanie niezgodne z treścią projektu. Powyższa niekonsekwencja może być źródłem problemów interpretacyjnych, wymaga więc skorygowania.	<p>W uzasadnieniu stwierdza się m.in.:</p> <p><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 Wymóg lokalizacji jednego obiektu na każde 1000 m² powierzchni działki, ma stanowić mechanizm gwarantujący, że projektowana instytucja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobektowych osiedli.”</i></p> <p>Natomiast projektowany w tym zakresie przepis brzmi:</p> <p><i>„1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki;”</i></p> <p>Pomiędzy uzasadnieniem a treścią przepisu istnieje więc wyraźna sprzeczność, która po uchwaleniu ustawy może prowadzić do poważnych rozbieżności interpretacyjnych.</p>	Uwaga uwzględniona.

				<p>Jeżeli jednak faktyczną intencją przepisu jest umożliwienie budowy takich obiektów na działkach mniejszych niż 1000 m² (co spowodowałoby zmniejszenie kosztów inwestycji), to wówczas trudno byłoby zrealizować cel regulacji, jaki sformułowano w uzasadnieniu, tj. zapewnić mechanizm gwarantujący, że projektowana inwestycja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobektowych osiedli. Nietrudno sobie bowiem wyobrazić sytuację, w której właściciel dużej działki w celu zminimalizowania kosztów inwestycji dokona jej podziału na wiele mniejszych i na każdej z nich zrealizuje budowę domu o powierzchni zabudowy do 70 m².</p>	
85.	Urząd Gminy w Nidzicy	Art. 1 pkt 1	Skreślić lit. b)	<p>1. Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m² do 70 m². Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji indywidualne na zgłoszenie. Stosowanie antresol, wykorzystywanie różnic poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa,</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 42.</p>

				<p>a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m² jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.</p> <p>2. Należy podkreślić, że budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p> <p>3. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca posługuje się tu określeniem budynku rekreacji indywidualnej jako budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć, że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce,177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>4. Zwracam również uwagę, że znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.</p>	
86.	Urząd Gminy w Nidzicy	Art. 2 pkt 1	<p>Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”</p>	<p>1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 43.</p>

				<p>wskazuje, że wymóg ten stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczną praktykę orzecniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
87.	Urząd Gminy w Nidzicy	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydane decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 44.</p>

			<p>zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrole/P/15/104/LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj. mazowieckim stwierdza się, że ponad 80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	
--	--	--	---	--

88.	Urząd Gminy w Nidzicy	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecznictwem (m.in. wyrok ...) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero po zajęciu przez niego stanowiska</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 45.</p>
-----	-----------------------	--------------	------------------	---	--

				<p>kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.</p>	
--	--	--	--	--	--

89.	Urząd Gminy w Nidzicy	Art. 1	Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu: 7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.	Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieściśłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisanej w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.	Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 46.
90.	Urząd Gminy Dywity	Art. 1 pkt 1	Skreślić lit. b)	1. Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m ² do 70 m ² . Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji indywidualne na zgłoszenie. Stosowanie antresol, wykorzystywanie różnic poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa, a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m ² jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.	Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 42.

				<p>2. Należy podkreślić, że budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p> <p>3. Należy zwrócić uwagę, że ustawodawca posługuje się tu określeniem budynku rekreacji indywidualnej jako budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć, że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezpprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce,177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>4. Zwracam również uwagę, że znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.</p>	
91.	Urząd Gminy Dywity	Art. 2 pkt 1	<p>Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”</p>	<p>1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten</p>	<p>Uwaga częściowo uwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 43.</p>

				<p>stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczny praktykę orzecniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mogłoby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
92.	Urząd Gminy Dywity	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydane decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 43.</p>

				<p>zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrole/P/15/104/LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj. mazowieckim stwierdza się, że ponad 80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	
--	--	--	--	---	--

93.	Urząd Gminy Dywity	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecznictwem w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 45.</p>
-----	-----------------------	--------------	------------------	---	--

				<p>po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.</p>	
--	--	--	--	--	--

94.	Urząd Gminy Dywity	Art. 1	Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu: 7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.	Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieściśłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisanej w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.	Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 46.
95.	Urząd Gminy Dywity	Art. 1 pkt 2, 3 i 6	Usunięcie funkcji kierownika budowy dla budynków, o których mowa w projekcie ustawy, może spowodować dla inwestora większe szkody niż zysk.	Brak nadzoru nad budową osób posiadających uprawnienia budowlane i obeznanych w sztuce budowlanej może skutkować stosowaniem niewłaściwych, czy gorszych, ale tańszych materiałów budowlanych, albo realizacji budowy niezgodnie z projektem. Może to spowodować w efekcie konieczność rozbiórki budynku, a nawet katastrofę budowlaną. Powyższe, przy niewielkich oszczędnościach na zatrudnieniu kierownika budowy, może grozić poniesieniem o wiele większych kosztów inwestora, uwzględniając niebezpieczeństwo utraty zdrowia lub życia.	Wyjaśnienie jak w pkt 66.
96.	IGG / Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.	Art.2/ Art. 64 ust. 1a dodany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922)	Proponuje się pozostawienie terminu 65 dni na wydanie decyzji lokalizacyjnej lub warunków zabudowy. „1a. W odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy termin, o którym mowa w art. 51 ust. 2, wynosi 65 dni, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, termin ten wynosi 30 dni.”.	Zmiana z 65 na 90 dni spowoduje wydłużenie czasu przygotowania wszystkich inwestycji, dla których nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego – wymagających uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, co przełoży się na wydłużenie budowy nowej sieci gazowej. Do obowiązującego terminu na wydanie decyzji lokalizacyjnej przecież „nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu” – Art. 51. Ust. 2c.	Uwaga niezasadna Celem projektu jest między innymi przyspieszenie procedury inwestycyjnej poprzez określenie terminów na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W zależności od rodzaju inwestycji terminy zostały wyznaczone na 30 i 90 dni. 90 dni określono na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w projekcie nowelizacji

					określono na 30 dni. Należy podkreślić, że w przypadku wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego termin pozostaje bez zmian. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
97.	Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów	art. 1 pkt 1 lit a	Wnosimy o zmianę treści proponowanego pkt 1a na następującą: „1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m ² , przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m ² , a jeden budynek może być zrealizowany na działce o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m ² .”	Wnioskowana zmiana uniemożliwi wybudowanie na 1 działce więcej niż 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W przypadku pozostawienia przepisu w brzmieniu proponowanym w projekcie ustawy na działce o powierzchni np. 1 ha można by wybudować 10 budynków mieszkalnych co wydaje się sprzeczne z intencją ministerstwa tj. budową domu jednorodzinnego dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.	Uwaga niezasadna Projekt ustawy zawiera rozwiązania mające na celu ułatwienie budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego na własne potrzeby inwestora.
98.	Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów	art. 1 pkt 1 lit b	Brak jednoznacznej definicji pojęć: „budynek rekreacji indywidualnej” oraz „budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku”.	Pojęcie budynku rekreacji indywidualnej na gruncie przepisów ustawy Prawo budowlanego nie jest tożsame z pojęciem budynku mieszkalnego. W praktyce budynki te są wykorzystywane jak całoroczne budynki mieszkalne. Sytuacja ta wymaga pilnego uporządkowania.	Uwaga niezasadna Aktualnie zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 16 ustawy – Prawo budowlane, zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 wymaga budowa wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m ² , przy czym liczba tych obiektów na działce nie może

					<p>przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki.</p> <p>Projekt ustawy zakłada natomiast w zakresie tego przepisu zmianę polegającą na zwiększeniu dopuszczalnej powierzchni zabudowy z aktualnej 35 m² do 70 m², wprowadzając przy tym jednocześnie ograniczenia w postaci określenia dopuszczalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników ograniczonego do 2 m. Powierzchnia działki natomiast nie jest zmieniana w stosunku do obecnego stanu prawnego.</p> <p>Należy przy tym wskazać, że zmiany w zakresie budowy budynków rekreacji indywidualnej służących czasowemu pobytowi ludzi wynikają z wpływających do resortu sygnałów o potrzebie zwiększenia tych parametrów, bowiem w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie i zapotrzebowanie na tego typu obiekty.</p>
99.	Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów	art. 1 pkt 1 lit b	Proponujemy utrzymanie powierzchni zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej – do 35 m ² .	Zwiększenie minimalnej powierzchni zabudowy budynku rekreacji indywidualnej do 70 m ² powoduje, że zacierą się różnice pomiędzy budynkiem mieszkalnym a budynkiem rekreacji indywidualnej. W takim przypadku	Uwaga niezasadna Na gruncie prawa budowlanego rozróżnia się budynki mieszkalne od

				należałoby zrezygnować z utrzymywania fikcji polegającej na rozróżnianiu tych typów zabudowy na rzecz podziału na budynki usługowe (wykorzystywane na cele turystyki i wypoczynku) i mieszkalne (wykorzystywane również jako tzw. drugie domy mieszkalne).	budynków rekreacji indywidualnej.
100.	Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów	art. 1 pkt 4	Budynki rekreacji indywidualnej powinny podlegać obowiązkom, o których mowa w art. 43 ust. 1 ustawy Prawo budowlane tj. geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.	Następcze wykonywanie inwentaryzacji geodezyjnej, w przypadku wykazania nieprawidłowości związanych z lokalizacją zabudowy na działce, może powodować trudności z wyegzekwowaniem rozbiórki takiego obiektu - a ponadto w przypadku nie zastosowania się inwestora do rozstrzygnięć nadzorczych, powiększa koszty ewentualnej egzekucji. Ponadto trzeba brać pod uwagę sytuacje, w których inwestor wiedząc o naruszeniu prawa poprzez nieprawidłową lokalizację budynków na działce, celowo nie będzie wykonywał inwentaryzacji.	Uwaga niezasadna Projekt ustawy przewiduje objęcie obowiązkiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej wolnostojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku o powierzchni zabudowy do 70m2. Budynki o mniejszej powierzchni zabudowy nie będą podlegały ww. obowiązkowi. Należy także wskazać, że dla budynków tych już teraz, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy Prawo budowlane, obowiązek taki nie istnieje i projekt nie wprowadza w tym zakresie żadnych nowych zwolnień czy wyjątków, stanowi jedynie powielenie dotychczasowych przepisów.
101.	Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów	art. 2 pkt 1	Wymóg uzyskania warunków zabudowy należy rozszerzyć na każdą zmianę zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także każdą zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. A co najmniej należy rozszerzyć katalog inwestycji wymieniony w art. 59 ust. 2a o	Brak wymogu uzyskania warunków zabudowy uniemożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego oraz uniemożliwia kontrolę samorządów nad rozlewaniem się przypadkowej zabudowy i ochronę krajobrazu terenów otwartych. Poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku, poprzez decyzje WZiZT, chronione są nie tylko wartości	Uwaga częściowo uwzględniona. W wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania wprowadzono zmiany w projekcie ustawy, a określone w przedmiotowej ustawie inwestycje będą

			wszystkie obiekty kubaturowe i miejsca postojowe wymienione w art. 29 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.	dotyczące prawidłowego projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, ale również wartości wynikające z innych ustaw: ochrona terenów rolnych i lasów, terenów otwartych, terenów nadwodnych i wód, ochrona krajobrazu. Nie można traktować decyzji WZ jako decyzji służących wyłącznie realizacji procesu inwestycyjnego, bez względu na szeroko rozumiane otoczenie tego procesu. Wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy, ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.	musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.
102.	Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów	art. 2 pkt 1	Popieramy wymóg zgodności budowy wszelkich obiektów budowlanych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym obiektów budowlanych, o których mowa w planowanym art. 29 ust. 1 pkt 1a.	Wysięk jaki gminy włożyły w opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostałyby zniweczony w przypadku wprowadzania możliwości lokalizowania zabudowy niezależnie od jego ustaleń. Rola miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kształtowaniu ładu przestrzennego zostałyby zniweczona.	Uwaga uwzględniona.
103.	Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów	art. 2 pkt 2 lit. b	Termin wydania decyzji o warunkach zabudowy dla obiektów budowlanych, o których mowa w planowanym art. 29 ust. 1 pkt 1a należy wydłużyć do 65 dni.	W terminie 30 dni nie jest możliwe prawidłowe zawiadomienie stron o toczącym się postępowaniu. Należy przy tym wziąć pod uwagę terminy wynikające z KPA dotyczące prawidłowego zawiadomienia stron o toczącym się postępowaniu, o możliwości zapoznania się z zebrany materiał dowodowy	Uwaga nieuwzględniona. Celem projektu jest między innymi przyspieszenie procedury inwestycyjnej poprzez określenie terminów na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W zależności od rodzaju

				<p>oraz czas na przygotowanie analizy urbanistycznej na potrzeby wydawanej decyzji WZ. Należy zwrócić uwagę, że do czynności, o jakich mowa w art. 51 ust. 2c u.p.z.p. nie można zaliczyć zwykłych czynności procesowych (por. wyrok NSA: z dnia 16.02.2021 r. II OSK 1694/18; z dnia 10.03.2021 r. II OSK 1871/18). Jednocześnie nie można zgodzić się ze stanowiskiem, że termin wydania decyzji WZ dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o których mowa w planowanym art. 29 ust. 1 pkt 1a, może zostać skrócony, gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne. Podstawową trudnością przy ustalaniu warunków zabudowy jest nie tyle ustalenie parametrów zabudowy (na podstawie średniej dla obszaru) co analiza uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych i uwarunkowań lokalnych dot. ochrony przyrody, środowiska, zabytków, wód itd. Wykonanie rzetelnej analizy wymaga czasu, którego przy skróceniu terminu wydania decyzji WZ będzie brakowało, zwłaszcza, że stronom postępowania należy zapewnić właściwy udział we wszystkich czynnościach.</p>	<p>inwestycji terminy zostały wyznaczone na 21 i 90 dni. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
104.	Stowarzyszenie Polska Izba Urbanistów	art. 2 pkt 2 lit. b	Należy wprowadzić przepisy przejściowe dotyczące postępowań w toku, ograniczając zastosowanie nowych przepisów tylko do postępowań wszczętych po wejściu ustawy w życie.		<p>Uwaga uwzględniona.</p> <p>Do projektu ustawy wprowadzono przepisy przejściowe regulujące kwestię terminów wydania decyzji o warunkach zabudowy w sprawach wszczętych i niezakończonych przed wejściem w życie niniejszej ustawy.</p>
105.	Gmina Świątki	art. 1 pkt 2, 3 i 6	Usunięcie funkcji kierownika budowy dla budynków, o których mowa w projekcie	Brak nadzoru nad budową osób posiadających uprawnienia budowlane i obeznanych w sztuce budowlanej może	Wyjaśnienie jak w pkt 66.

			ustawy, może spowodować dla inwestora większe szkody niż zysk.	skutkować stosowaniem niewłaściwych, czy gorszych, ale tańszych materiałów budowlanych, albo realizacji budowy niezgodnie z projektem. Może to spowodować w efekcie konieczność rozbiórki budynku, a nawet katastrofę budowlaną. Powyższe, przy niewielkich oszczędnościach na zatrudnieniu kierownika budowy, może grozić poniesieniem o wiele większych kosztów inwestora, uwzględniając niebezpieczeństwo utraty zdrowia lub życia.	
106.	Gmina Świątki	Art. 2 pkt 1	Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. 2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt 	Uwaga częściowo uwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 43.

				<p>funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczność praktykę orzeczniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody, co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany łąd przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
107.	Gmina Świątki	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydanie decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrole/P/15/104/LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj. mazowieckim stwierdza się, że ponad</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 44.</p>

				<p>80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	
108.	Gmina Świątki	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o</p>	Wyjaśnienie jak w pkt 45.

				<p>warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej, a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecznictwem (m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2007 r., II OSK 1639/06) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Jednocześnie należy nadmienić, że procedura wydania decyzji w terminie 30</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>dni spowoduje pogorszenie jakości wydania decyzji jak również koszt sporządzenia projektu decyzji zostaną podniesione.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.</p>	
109.	Gmina Świątki	Art. 1	<p>Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu:</p> <p>7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.</p>	<p>Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieścisłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisanej w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.</p>	Wyjaśnienie jak w pkt 46.
110.	Gmina Rychliki	art. 1 pkt 1 lit. a	<p>Zapis projektu ustawy:</p> <p><i>„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m2, przy</i></p>	<p>Ad. uzupełnienie „niepodpiwniczonych”</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie – uwaga niezasadna.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 64.</p>

		<p><i>czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m²powierzchni działki”</i></p> <p>jest nieprecyzyjny i nieszczelny, tym samym byłby nieskuteczny w realizacji postawionego celu ułatwienia budowy prostych, niewielkich domów dla indywidualnych inwestorów.</p> <p>Dla ograniczenia dowolnej interpretacji proponuje się uzupełnienie wymagań i przereferowanie zapisu, np. w poniższy sposób:</p> <p>„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, niepodpiwniczonych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², kubatura 600 m³ a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki”</p>	<p>Proponuje się dodać wymaganie by budynki były niepodpiwniczone. Dopuszczenie budynków podpiwniczonych powodowałoby, że nie będą to budynki o prostej konstrukcji. Wymagałyby dodatkowej płyty stropowej. Dodatkowo pojawiłby się z problem z liczeniem powierzchni użytkowej, która w zależności od wysokości pomieszczeń piwnicznych albo nie jest liczona do powierzchni użytkowej albo jest liczona w części.</p> <p>Ad. uzupełnienie „, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce”</p> <p>Zaproponowany przez ustawodawcę zapis dopuszcza myśl, że w odróżnieniu od funkcjonującego przepisu art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy, obszar oddziaływania budynków mieszkalnych o powierzchni do 70 m² może wykraczać poza działki, na których będą one zaprojektowane. Proponuje się dodać wymaganie zapewniające ograniczenie obszaru oddziaływania budynku do granic działki. Ustalenie stron postępowania wymaga dodatkowego czasu i nie pozwala przyjąć inwestycji na zgłoszenie. Odsunięcie budynku o pow. 70 m² o 4m od granicy działki zajmuje tylko ok. 200 m² działki.</p> <p>Zapewnieni to inwestorom możliwości realizacji inwestycji bez narażania się na sprzeciw, o którym mowa w art. 30 ust. 7 pkt 4 ustawy, co mogłoby wpływać na obniżenie zaufania obywatela do organów państwowych. Naruszałoby to interesy osób trzecich.</p> <p>Zapis wymuszający odsunięcie od granicy działki wyeliminuje też budowę</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Zapis „a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m2 powierzchni działki” rodzi wątpliwości interpretacyjne i nie gwarantuje, że na jego podstawie nie powstaną osiedla deweloperskie</p>	<p>osiedli deweloperskich w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, która to zabudowa nie ma definicji i bywa uznawana na rzecz inwestora za budynki wolnostojące.</p> <p>Ad. uzupełnienie „kubatura 600 m3”</p> <p>Proponuje się dodać wymaganie by kubatura budynków nie przekraczała 600 m3. Parametry powierzchni zabudowy 70 m2 i powierzchni użytkowej 90 m2 są niewystarczające wobec dowolnej wysokości kondygnacji, braku jednorodnej definicji wyliczania powierzchni użytkowej i nie zaliczania do niej np. powierzchni antresoli. Nie gwarantują, że dom będzie niewielki, jak zakłada cel ustawy. Dodatkowy graniczny parametr kubatury będzie realnie ograniczał wielkość i wymuszał prostotę budynków.</p> <p>Ad. uzupełnienie „budowlanej”</p> <p>W celu uniknięcia problemów interpretacyjnych (działka ewidencyjna, budowlana) proponuje się dodać uszczegółowienie dla pojęcia „działka”.</p> <p>Zapis „jeden na każde 1000 m2” wymaga doprecyzowania: - czy chodzi o każde pełne 1000m²?</p> <p>Przy zapisach proponowanych przez ustawodawcę i interpretacjach przepisów, będzie możliwe, przy umiejętnym prowadzeniu inwestycji (interpretacja definicji budynku wolnostojącego, któremu</p>	
--	--	--	---	---	--

				wystarczy dylatacja, brak definicji zabudowy szeregowej, podziały nieruchomości bez zgodności z planem na podstawie art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), wybudowanie na działce 5000 m ² osiedla domów jednorodzinnych w liczbie przekraczającej 12 szt. bez nadzoru urbanistycznego i bez kontroli osób z uprawnieniami wykonawczymi.	
111.	Gmina Rychliki	Art. 1 pkt 1 lit b	Skreślić lit. b)	<p>Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m² do 70 m². Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji, czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji indywidualne na zgłoszenie. Stosowanie antresol, wykorzystywanie różnic poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa, a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m² jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.</p> <p>1. Budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie – uwaga niezasadna.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 42.</p>

				<p>stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p> <p>2. Ustawodawca posługuje się określeniem budynku rekreacji indywidualnej, jako budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć, że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce,177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>3. Znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku</p>	
--	--	--	--	--	--

				rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.	
112.	Gmina Rychliki	art. 1 pkt 2, 3 i 6	Usunięcie funkcji kierownika budowy dla budynków, o których mowa w projekcie ustawy, może spowodować dla inwestora większe szkody niż zysk.	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Brak nadzoru nad budową osób posiadających uprawnienia budowlane i obeznanych w sztuce budowlanej może skutkować stosowaniem niewłaściwych, czy gorszych, ale tańszych materiałów budowlanych, albo realizacji budowy niezgodnie z projektem. Może to spowodować w efekcie konieczność rozbiórki budynku, a nawet katastrofę budowlaną. Powyższe, przy niewielkich oszczędnościach na zatrudnieniu kierownika budowy, może grozić poniesieniem o wiele większych kosztów inwestora, uwzględniając niebezpieczeństwo utraty zdrowia lub życia.</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie – uwaga niezasadna.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 66.</p>
113.	Gmina Rychliki	Art. 2 pkt 1	Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. 2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten stosuje się 	<p>Uwaga zgłoszona po terminie – uwaga niezasadna.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 43.</p>

				<p>również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczność praktykę orzecniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p> pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody, co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany łąd przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
114.	Gmina Rychliki	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	<p>Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydanie decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie – uwaga niezasadna.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 44.</p>

				<p>zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p> <p>Według raportu Najwyższej Izby Kontroli (https://www.nik.gov.pl/kontrole/P/15/104/LWA/), dotyczącego m.in. wydawania decyzji o warunkach zabudowy w woj. mazowieckim stwierdza się, że ponad 80% skontrolowanych gmin nie było przygotowanych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy pod względem kadrowym, głównie ze względu na niedobór pracowników. Zgodnie z tym samym raportem stwierdza się, że ok. 30% decyzji o warunkach zabudowy jest wydawana w terminie przekraczającym 100 dni, a jedynie 16% decyzji wydawanych jest w terminie 30 dni. Dane te, w połączeniu z informacjami o brakach kadrowych, świadczą o tym, że głównym problemem związanym z terminem wydawania decyzji o warunkach zabudowy jest brak wystarczającej ilości kadry. Nie można oczekiwać, że proste obwarowanie terminu wydawania decyzji karami pieniężnymi nagle ten problem zniweluje.</p>	
115.	Gmina Rychliki	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”. Jest to nieprawda. Decyzja o warunkach zabudowy dla budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² niczym nie różni się</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie – uwaga niezasadna.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 45.</p>

				<p>od takiej decyzji dla innych obiektów. W każdym przypadku należy dokonać takiej samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej, a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecznictwem (m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2007 r., II OSK 1639/06) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem. Jedynym powodem wydania takiej decyzji będzie obawa przed przekroczeniem terminu.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.</p>	
116.	Gmina Rychliki	Art. 1	<p>Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu:</p> <p>7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieścisłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisaną w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie – uwaga niezasadna.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 46.</p>

117.	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	Art. 1 pkt 1	Skreślenie lit. b) w art. 1 pkt 1	<p>Wprowadzany przepis otwiera możliwości wprowadzania budynków rekreacji indywidualnej o znacznych gabarytach, bez zapewnienia kontroli nad ich realizacją. Obiekt tego typu, „parterowy”, o powierzchni zabudowy 70 m² w praktyce może być wykorzystywany jak pełnowartościowy lokal mieszkalny. Dodatkowo, przy wykorzystaniu możliwości wynikających z nieprecyzyjnych przepisów, faktyczne gabaryty mogą być znacznie większe niż wskazuje na to regulacja przepisu (np. zastosowanie piwnic, które w terenie nachylonym będą dodatkową pełnowartościową kondygnacją użytkową, czy zastosowanie antresoli, która w praktyce pełnić będzie rolę dodatkowej kondygnacji, choć formalnie nią nie będzie). Wprowadzana regulacja jest zatem szkodliwa dla stanu ładu przestrzennego, przy tym tworzy szczególne zagrożenie dla terenów o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Uwaga niezasadna.</p> <p>Przepis wyraźnie określa wymagania dla budynku rekreacji indywidualnej, tzn ma to być budynek: wolno stojący, parterowy, ma służyć rekreacji indywidualnej (czyli do do okresowego wypoczynku), o powierzchni zabudowy do 70 m² (wówczas dopuszczalna maksymalna rozpiętość elementów konstrukcyjnych wynosi do 6 m i wysięgu wsporników wynosi do 2 m).</p> <p>Zachowanie powyższych parametrów jest zobowiązaniem inwestora na etapie zgłaszania budowy takiego budynku i podlega kontroli nadzoru budowlanego (zgodność zrealizowanej inwestycji ze złożonym zgłoszeniem budowy budynku rekreacyjnego o parametrach określonych w przepisie). Sposób użytkowania obiektów budowlanych również podlega reglamentacji ustawy – Prawo budowlane oraz kontroli nadzoru budowlanego</p>
------	---------------------------------------	--------------	-----------------------------------	--	--

118.	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	Art. 1	W art. 1 dodanie pkt 7, w brzmieniu: <i>„7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.</i> ”	Wobec niejednoznacznych ustaleń w obowiązujących przepisach regulujących kwestie konieczności uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, proponuje się wprowadzenie regulacji uściślającej.	Uwaga zgłoszona po terminie. Niemniej jednak należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 46.
119.	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	Art. 2 pkt 1	Zmiana brzmienia ust. 2a w art. 2 pkt 1: <i>„2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”</i>	Propozycja ma na celu wprowadzenie wymogu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla lokalizowanych budynków rekreacji indywidualnej. Brak tego wymogu skutkuje możliwością realizacji takich budynków w oderwaniu od występujących uwarunkowań, bez nawiązania do charakteru istniejącej zabudowy i bez dopasowania do otoczenia, a niekiedy z naruszeniem obowiązujących regulacji prawnych (gdy organ badający zgłoszenie nie zweryfikuje wszystkich uwarunkowań lokalizacyjnych).	Uwaga zgłoszona po terminie. Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga została uwzględniona. W wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania wprowadzono zmiany w projekcie ustawy, a określone w przedmiotowej ustawie inwestycje będą musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.
120.	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	Art. 2 pkt 2	W art. 2 skreślenie pkt 2 w całości	Regulacja dotyczy naliczania kar na organ wydający decyzję o warunkach zabudowy, na zasadach, które dotychczas dotyczą wyłącznie decyzji o lokalizacji celu publicznego, wraz z ustaleniem terminów na wydanie decyzji. Regulacje art. 2 pkt 2 lit. a) i b) są wyjątkowo szkodliwe. Ustalone terminy są nazbyt krótkie, zaś kary za niedotrzymanie terminu - bardzo wysokie. Skutkiem regulacji może być dążenie gmin do wydawania decyzji o warunkach zabudowy za wszelką cenę i bez należytego rozpoznania spraw, ażeby	Uwaga zgłoszona po terminie. Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga nie została nieuwzględniona. Celem projektu jest między innymi przyspieszenie procedury inwestycyjnej poprzez określenie terminów na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W zależności od rodzaju inwestycji terminy zostały wyznaczone na 30 i 90 dni, a

				<p>tylko uniknąć zagrożenia naliczania kar finansowych. Skutki przestrzenne takiej praktyki będą fatalne.</p> <p>Proponowana regulacja jest zaskakująca wobec faktu, że od lat decyzje o warunkach zabudowy postrzegane są jako rozwiązanie niekorzystne, przyczyniające się do wielu negatywnych zjawisk przestrzennych, jak rozpraszanie zabudowy w terenach otwartych oraz dopuszczanie zabudowy o niewłaściwych standardach urbanistycznych.</p> <p>Z tego względu, w ostatnich latach, w propozycjach rozwiązań legislacyjnych podejmowano próby rezygnacji z decyzji o warunkach zabudowy na rzecz innych instrumentów planistycznych, zapewniających możliwość realizacji przez gminy racjonalnej polityki przestrzennej.</p> <p>Tymczasem wprowadzone w opiniowanym projekcie regulacje oznaczają przekreślenie ww. prób, gdyż utrwalają i podnoszą rangę decyzji o warunkach zabudowy, w dodatku budując niezwykle silną pozycję inwestorów (deweloperów) w stosunku do gminy.</p>	<p>kary pieniężne za przekroczenie tych terminów mają na celu zobligowanie organów do sprawniejszego działania w tym zakresie. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
121.	Stowarzyszenie URBANIŚCI POLSCY	Propozycja wprowadzenia zmian do art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	<p>W art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</p> <p>1) po ust.1a dodaje się ust. 1b o brzmieniu:</p> <p>„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta ustala termin wydania przez właściwe organy zgody, o której jest mowa w art.17pkt 6 lit c, nie krótszy niż 60 dni od dnia udostępnienia projektu planu miejscowego wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.”</p>	<p>Opiniowany projekt jest ukierunkowany na ułatwienia procesów związanych z lokalizacją i realizacją inwestycji. Wskazujemy zatem rozwiązanie, które nie jest zawarte w opiniowanym projekcie, jednakże bardzo korzystnie wpłynie na efektywność procesów planistycznych.</p> <p>Wprowadzenie proponowanych zmian da możliwość skrócenia długotrwałej procedury związanej z uzyskiwaniem zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne i może w sposób skuteczny ułatwić możliwość lokalizacji nowych</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Zaproponowane przepisy wykraczają poza zakres projektowanej ustawy. Jednocześnie należy wskazać, że z uwagi na przedstawienie ciekawej propozycji regulacji resort rozpatrzy je podczas</p>

			<p>2) dodaje się ust. 3 o brzmieniu:</p> <p>„Nieprzedstawienie stanowiska w zakresie udzielenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub nie przedstawienie warunków na jakich ta zgoda może być udzielona, w terminie, o którym mowa w ust.1b, uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzyskaniem zgody, o której jest mowa w art.17pkt 6 lit c.”</p>	<p>inwestycji, w tym budynków mieszkalnych, o których jest mowa w rządowym programie.</p>	<p>trwających prac dotyczących tego zakresu tematycznego.</p>
122.	Polska Izba Ubezpieczeń	Art. 2 pkt 1	<p>art. 59 ust. 2a ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) powinien otrzymać następujące brzemienie:</p> <p>„W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a i 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym decyzja taka nie może zostać wydana dla obiektu budowlanego, którego budowa planowana jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. 2017 poz. 1566 z późn. zm) lub na obszarze zagrożonym osuwiskami.</p>	<p>Zmiany klimatyczne będą wiązać się ze wzrostem częstotliwości występowania okresów suchych, przerywanych okresami gwałtownych, intensywnych opadów powodujących powodzie i podtopienia.</p> <p>Naprzemienne występowanie okresów suchych i powodziowych wiąże się z dynamicznymi zmianami poziomu wód gruntowych, co generuje zagrożenie występowania osuwisk na terenach górskich i wyżynnych.</p> <p>Połączenie tego trendu z systematycznym zabudowywaniem terenów zagrożonych powodzią lub osuwiskami będzie powodować wzrost kosztów społecznych w razie wystąpienia zjawisk o charakterze katastroficznym.</p> <p>Działalność zakładów ubezpieczeń regulowana jest ustawą z 11 września 2015 r. o działalności ubezpieczeniowej i reasekuracyjnej (Dz. U. z 2020 r., poz. 895). Art. 33 tej ustawy stanowi, że zakład ubezpieczeń ustala wysokość składek ubezpieczeniowych po dokonaniu oceny ryzyka ubezpieczeniowego. Składkę ubezpieczeniową ustala się w wysokości, która zapewnia co najmniej wykonanie wszystkich zobowiązań z umów ubezpieczenia i pokrycie kosztów wykonywania działalności ubezpieczeniowej zakładu ubezpieczeń. W praktyce oznaczać to może, że</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wyjaśnić, że w wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania wprowadzono zmiany w projekcie ustawy, a określone w przedmiotowej ustawie inwestycje będą musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze. Elementem procedury przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy jest uzgadnianie i opiniowanie projektu decyzji z różnymi organami, w tym ministrem właściwym do spraw gospodarki wodnej albo dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (w odniesieniu do: a) <i>przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem</i></p>

				<p>ubezpieczenie budynków wznoszonych na terenach zagrożonych powodzią lub osuwiskami będzie drogie, albo w ogóle niedostępne.</p> <p>W opinii Polskiej Izby Ubezpieczeń Projekt ustawy powinien ułatwić proces inwestycyjny w zakresie rozwoju jednorodzinnej budownictwa mieszkaniowego. Jednak nie może prowadzić on do utraty kontroli państwa nad sposobem zagospodarowania obszarów zagrożonych katastrofami naturalnymi.</p> <p>W zamierzeniu Projekt ustawy ma pomóc osobom mniej zamożnym w osiągnięciu lepszych warunków mieszkaniowych. Zbytня liberalizacja przepisów może skutkować jednak tym, że w obrocie gospodarczym znajdują się stosunkowo tanie działki budowlane leżące na obszarach zagrożonych i w efekcie powstaną całe kwartały zabudowy mieszkaniowej, wykluczone pod względem bezpieczeństwa i dostępności ubezpieczeń. Realizacja takiego scenariusza wiązałaby się z ogromnymi problemami społecznymi oraz wydatkami publicznymi, niezbędnymi do rozwiązywania sytuacji kryzysowych.</p>	<p><i>właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) oraz starostą (jako właściwym organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych).</i></p>
123.	Izba Architektów RP	<p>art. 29 w ust. 1 pkt 1a)</p> <p><i>„1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni</i></p>	<p>Wprowadzenie do art. 29 w ust. 1 Prawa budowlanego pkt. 1a) tj. nowej kategorii obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę lecz wymagających zgłoszenia jest nieprecyzyjne, niespójne z celem i uzasadnieniem do zmiany ustawy i sprzyjające wielu nadinterpretacjom oraz nadużyciom. Proponuje się uzupełnić projekt ustawy o dyspozycje:</p> <p>Inwestorem budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane - może być wyłącznie osoba fizyczna, budująca na własny użytek.</p>	<p>Według tekstu Uzasadnienia załączonego do projektu ustawy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zasadniczym celem ustawy jest konieczność „zapewnienia prostych narzędzi prawnych umożliwiających budowę domów jednorodzinnych dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych.” • „Wymóg lokalizacji jednego obiektu na każde 1000 m² powierzchni działki, ma stanowić mechanizm gwarantujący, że projektowana instytucja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobektowych osiedli.” 	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Uwaga częściowo uwzględniona - w wyniku dalszej ewolucji projektu ustawy.</p> <p>Aktualnie projekt ustawy przewiduje wyraźne wskazanie, że dom do 70 m² będzie budowany w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych</p>

		<p>zabudowy do 70 m², przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki;"</p>		<p>Niestety założenie, że niewielkie budynki jednorodzinne, o których mowa w projekcie ustawy - będą realizowane tylko dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych i służyły celom indywidualnym – nie zostało zapisane w proponowanych regulacjach i na ich podstawie jest możliwa realizacja dużego zespołu małych budynków jednorodzinnych, na wniosek jednego inwestora. W praktyce pojawiać się mogą wnioski dotyczące kilkudziesięciu budynków, na kilkuhektarowych działkach.</p> <p>Zapisanie w ustawie warunku, według którego inwestorem może być wyłącznie osoba fizyczna, budująca zgodnie z założeniami - na własny użytek - wprowadzi ułatwienia tylko dla indywidualnych inwestorów, którzy chcą zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe oraz wykluczy stosowanie uproszczonej procedury przez inwestora komercyjnego, którego działania winny być objęte standardową kontrolą.</p> <p>Przykłady idei odrębnego formułowania wymogów w budownictwie realizowanym na własny użytek można znaleźć w przepisach stosowanych w innych krajach np. we Francji: https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074096/2021-04-16/</p> <p>Przykładowo - Artykuł L111-7 Code de la construction et de l'habitation (Kodeks budowlany i mieszkaniowy w tłumaczeniu google) stanowi:</p> <p><i>Aranżacje architektoniczne, wyposażenie wewnętrzne i zewnętrzne oraz wyposażenie lokali mieszkalnych, zarówno należących do osób prywatnych, jak i publicznych, obiektów ogólnodostępnych, instalacji</i></p>	<p>inwestora co będzie dodatkowo potwierdzone oświadczeniem inwestora, składanym pod rygorem odpowiedzialności karnej, załączanym do zgłoszenia (odpowiednie doprecyzowanie przepisu art. 29 ust.1 pkt 1a poprzez dodanie sformułowania: "...a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora." oraz dołączenie ww. oświadczenia inwestora do zgłoszenia budowy domu do 70 m²).</p>
--	--	---	--	--	--

				<p><i>ogólnodostępnych i miejsc pracy muszą być takie, aby te pomieszczenia i obiekty były dostępne dla wszystkich oraz w szczególności osobom niepełnosprawnym, niezależnie od rodzaju niepełnosprawności, w szczególności fizycznej, sensorycznej, poznawczej, umysłowej lub psychicznej, w przypadkach i na warunkach określonych w art. L. 111-7-1 w L. 111-7-11. Przepisy te nie są obowiązkowe dla właścicieli budujących lub ulepszających mieszkania na własny użytek.</i></p>	
124.	Izba Architektów RP	art. 29 w ust. 1 pkt 1a)	<p>Proponowana regulacja art. 29 w ust. 1 pkt 1a) generuje możliwość wystąpienia sprzeczności prawa pomiędzy możliwością zastosowania zgłoszenia budowy z założenia wykluczającego udział stron postępowania, a wymogami obowiązujących przepisów w zakresie obszaru oddziaływania obiektu.</p> <p>Użyte w projektowanym przepisie (pkt 1a) określenie „budynku wolnostojącego” jest wieloznaczne i bardzo różnie interpretowane w praktyce oraz orzecznictwie administracyjnym.</p> <p>W celu wyeliminowania interpretacji i niewłaściwego stosowania przepisu w tym prowadzącego do wystąpienia oddziaływania planowanego budynku na nieruchomości sąsiednie należy określić:</p> <ol style="list-style-type: none"> definicję budynku wolnostojącego odległość lokalizacji budynku od granicy działki i jego rzeczywistą wysokość, nie powodujących i prowadzących do objęcia obszarem oddziaływania działek sąsiednich 	<p>Pojęcie „budynek <u>wolnostojący</u>” nie posiada legalnej definicji w obowiązującym systemie prawnym. Brak stosownej definicji prowadzi do różnego rozumienia tego pojęcia, skutkującego m.in. zróżnicowaniem orzeczeń sądów administracyjnych rozpatrujących to zagadnienie często uwzględniających jedynie aspekt techniczny (niezależność konstrukcji) a nie urbanistyczny, mający wpływ na otoczenie.</p> <p>Z uwagi na konieczność skonkretyzowania pojęcia „budynek wolnostojący”, przydatnym byłoby wprowadzenie do ustawy stosownej definicji.</p> <p>Definiując w nowym przepisie pojęcie „budynku wolnostojącego” - jako kryterium należałoby przyjąć warunek braku przylegania do innego budynku oraz braku przylegania do granicy działki (tylko w takich sytuacjach nie pojawią się przypadki lokalizacji budynków w zestawieniu ze sobą lub w granicy działki, co obecnie dopuszczają przepisy § 12 ust. 2, 3 i 4 pkt 1) WT</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga została częściowo uwzględniona, a częściowo jest niezasadna.</p> <p>Należy wskazać, że w wyniku dokonanych zmian w projekcie ustawy, dodano wymóg, aby obszar oddziaływania budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² mieścił się w całości na działce na której ma być on wybudowany</p> <p>Odnosnie propozycji w zakresie wskazania w projekcie ustawy dopuszczalnej wysokości oraz sposobu sytuowania domów do 70 m² – uwaga niezasadna.</p> <p>W tym zakresie zastosowanie mają wymagania techniczno-</p>

			<p>Należy wyraźnie określić najmniejszą dopuszczalną lokalizację ścian projektowanych budynków o pow. zabudowy do 70 m² jako nie mniejszą niż: 3 m dla fragmentów ścian bez okien oraz 4 m - dla fragmentów ścian z oknami i drzwiami.</p> <p>Należy ograniczyć wysokość ww. budynków:</p> <ul style="list-style-type: none"> - do 8 m w kalenicy w przypadku budynków z dachami stromymi - do 7 m w przypadku budynków z dachami płaskim. 	<p>Z zagadnieniem relacji „wolnostojącego” budynku w stosunku do granicy działki, związana jest również potrzeba ustalenia minimalnych odległości takiego budynku od granicy działki. O ile w sytuacjach, w których prowadzone są postępowania administracyjne zakończone decyzją pozwolenia na budowę, taka odległość może wynosić np. 1,5 m – to w sytuacji dotyczącej budynków na zgłoszenie, minimalna odległość od granicy winna wynosić odpowiednio 3 m dla ścian bez okien oraz 4 m - dla ścian z oknami i drzwiami (także w sytuacji działek węższych niż 16 m).</p> <p>W innym przypadku wystąpi jawna sprzeczność pomiędzy wymogami § 12 ust. 5 WT (objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu ze względu na zbliżenie do granicy) a możliwością stosowania trybu zgłoszenia (bez udziału stron postępowania).</p> <p>Przy odsunięciu do 3 i 4 m od granicy budynków mieszkalnych o niewielkich gabarytach, w tym o ograniczonych wysokościach, nie zachodzą negatywne oddziaływania na działki sąsiednie (budynki o wysokościach nie większych niż ich odległość od innych budynków gwarantują brak przesłaniania i ograniczenia nasłonecznienia.)</p>	<p>budowlane dla budynków, określone w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które będą stosowane również przy budowie domów do 70 m²</p> <p>W odniesieniu do pojęcia wolnostojący – uwaga niezasadna - należy stwierdzić, że celem projektu jest budowa domu dla celów komercyjnych czyli w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych inwestora. Pojęcie budynku wolnostojącego jest już w art. 3 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane (definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego). Budynek wolno stojący stanowi przeciwieństwo budynku w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.</p>
125.	Izba Architektów RP	Art. 29 ust.1 pkt. 1a)	<p>Parametr dotyczący liczby budynków na każde 1000 m² powierzchni działki; – odnosi się do niezidentyfikowanego pojęcia „działki”.</p> <p>Przepis uzależniający ilość budynków od powierzchni działki jest sformułowany również nieprecyzyjnie i może być powodem rozbieżnych interpretacji.</p> <p>Przepis należy sprecyzować:</p>	<p>W przepisie brak jest wyraźnego wskazania czy chodzi o działkę ewidencyjną gruntu czy o działkę budowlaną określoną np. w § 3 pkt 1a Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.</p> <p>Z proponowanego w ustawie zapisu nie wynika czy w sytuacji działki mniejszej niż 1000 m² dopuszcza się możliwość</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p> <p>Minister Rozwoju i Technologii nie uwzględni uwagi dotyczącej zmiany w projekcie ustawy pojęcia „działka” na „działka budowlana”, bowiem inne, dotychczasowe przepisy ustawy – Prawo budowlane nie posługują się pojęciem działki budowlanej, tylko</p>

			<p>„[...] , a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki budowlanej, w tym jeden dla działki o powierzchni poniżej 1000 m²;</p>	<p>budowy choć jednego budynku czy do budowy jednego budynku uprawnia dopiero powierzchnia działki (budowlanej) wynosząca minimum 1000 m².</p>	<p>pojęciem działki (wskazanie w dodawanym przepisie „działki budowlanej” może powodować wątpliwości interpretacyjne innych przepisów, które posługują się pojęciem „działki”).</p> <p>Jednakże na działkę budowlaną wskazują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które stosuje się przy projektowaniu budynków, również tych z projektu ustawy.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że w wyniku wprowadzonych zmian, obecnie w projekcie ustawy określa się dopuszczalną gęstość zabudowy wskazując, iż liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² nie może być większa niż jeden na każde 500 m² .</p> <p>Należy wyjaśnić, że sformułowanie „jeden na każde 500 m²” nie oznacza, że dla skorzystania z projektowanego trybu zgłoszenia jest wymagane posiadanie działki o powierzchni co najmniej 500 m². „Kaźde 500 m²” powierzchni działki oznacza – tak jak w przypadku</p>
--	--	--	--	---	--

					<p>analogicznych regulacji art. 29 ust. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane dotyczących maksymalnej gęstości zabudowy – określone przedziały wielkości tej powierzchni. Czyli nawet na działce o powierzchni mniejszej niż 500 m² będzie możliwe wybudowanie jednego takiego domu (jest to szeroko opisane w uzasadnieniu do projektu ustawy).</p> <p>Ww. wymóg dopuszczalnej gęstości zabudowy ma stanowić mechanizm gwarantujący, że projektowana instytucja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobektowych osiedli.</p>
126.	Izba Architektów RP	<p>Art. 29 ust. 1 pkt. 16</p> <p><i>„16) wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do</i></p>	<p>Propozycja budowy na zgłoszenie wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej przeznaczonych do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m² - bez ograniczeń powierzchni użytkowej, bez ograniczeń wysokości budynków, bez nakładania obowiązku sporządzenia projektu budowlanego oraz bez nakładania obowiązku posiadania decyzji o warunkach zabudowy, w sytuacji braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – jest całkowicie nieuzasadniona i przyniesie wysoce niepożądane konsekwencje.</p>	<p>Przyjęcie zasady, według której wolno stojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m² realizowane byłyby praktycznie bez żadnych ograniczeń - tj. bez konieczności uzyskania decyzji WZ przy braku planu miejscowego, bez projektu budowlanego, bez kierownika budowy, z Nielimitowaną wysokością i Nielimitowaną powierzchnią użytkową (budynek parterowy może posiadać kilka antresoli) – prowadzić będzie do niekontrolowanych zmian w przestrzeni na masową skalę.</p> <p>Przy tej samej procedurze „na zgłoszenie” i powierzchni zabudowy do 70 m² jak dla proponowanych w art. 29 ust. 1 pkt 1a budynków mieszkalnych jednorodzinnych,</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wskazać, należy wskazać, że uwaga została częściowo uwzględniona.</p> <p>W wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania wprowadzono zmiany w projekcie ustawy, zgodnie z którymi budowa budynków rekreacji indywidualnej przeznaczonych do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m² -wymagać będzie decyzji o warunkach zabudowy - w</p>

		<p>70 m², przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników nie większym niż do 2 m, a liczba tych budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki;"</p>	<p>Postuluje się zachowanie dotychczasowego zapisu art. 29 ust. 1 pkt. 16 w niezmienionej formie.</p> <p>W przypadku podtrzymania regulacji zmieniających art. 29 ust. 1 pkt. 16:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bezwzględnie należy wprowadzić konieczność realizacji takiego obiektu w oparciu o projekt budowlany sporządzony przez uprawnioną osobę, - określić maksymalną wysokość i powierzchnię użytkową takiego obiektu - w przypadku budowy ww. budynku na terenach pozbawionych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na taką realizację. <p>Ze względu na możliwość znaczącego oddziaływania, wysokość budynków rekreacji indywidualnej przeznaczonych do okresowego wypoczynku nie powinna wynosić więcej niż 6 m zaś powierzchnia użytkowa nie powinna wynosić analogicznie do budynków określonych w Art. 29 ust.1 pkt. 1a) - więcej niż 90 m².</p> <p>Proponuje się również zmianę dot. intensywności zabudowy rekreacyjnej z ograniczeniem liczby budynków do nie więcej niż jednego na każde 1000 m² powierzchni działki rekreacyjnej, analogicznie do budynków określonych w Art. 29 ust.1 pkt. 1a)</p>	<p>proponowane przepisy poza ograniczeniem rozpiętości elementów konstrukcji, nie wprowadzając innych ograniczeń, pozwalałyby realizować co najmniej podobny w wielkości i oddziaływaniu a w praktyce nawet znacznie większy budynek, bez projektu budowlanego, bez kierownika i dziennika budowy.</p> <p>Określenie parterowy budynek nie oznacza jednokondygnacyjny, a brak ograniczenia powierzchni użytkowej oraz wysokości, umożliwi z jednej strony całkowite podpiwniczenie takiego obiektu a z drugiej zastosowanie antresoli np. w kondygnacji parteru co w rezultacie spowoduje, że taki budynek może posiadać powierzchnię nawet ok. 130-140 m².</p> <p>Rozpiętość elementów konstrukcyjnych do 6 m przy zastosowaniu np. popularnych monolitycznych stropów żelbetowych, w celu ograniczenia zagrożenia bezpieczeństwa jego użytkowników bezwzględnie wymaga sporządzenia projektu stropu i nadzorowania jego wykonania przez uprawnioną osobę.</p> <p>Nic nie uzasadnia proponowanej przez ustawodawcę liberalizacji prawa a jej wprowadzenie może prowadzić do wielu problemów i zagrożeń z naruszeniem bezpieczeństwa konstrukcji budynku włącznie.</p> <p>Brak uzasadnienia nadmiernej intensywności zabudowy dla budynków rekreacji indywidualnej o dwukrotnie większych wymiarach.</p>	<p>przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.</p> <p>Pozostałe uwagi nie zostały uwzględnione.</p> <p>Budynek rekreacji indywidualnej służy czasowemu pobytowi ludzi, jego budowa odbywa się bez potrzeby sporządzania projektu budowlanego oraz bez obowiązku zawiadomienia o zakończeniu budowy, w praktyce często jest to gotowy obiekt tzw. modułowy stawiany na działce. W związku z dopuszczeniem większej powierzchni zabudowy takich budynków ustalono dodatkowe wymagania mające wpływ na bezpieczeństwo użytkowników w postaci określenia dopuszczalnej rozpiętości elementów konstrukcyjnych w takich obiektach nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników ograniczonego do 2 m. Ponadto, zwiększono możliwość zabudowy tego budynku do 70 m² z uwagi na wpływające do resortu sygnały o potrzebie zwiększenia tych parametrów (w szczególności w okresie pandemii zwiększyło się zainteresowanie tego typu obiektami).</p>
--	--	---	---	---	---

127.	Izba Architektów RP	Art. 41 ust. 4a pkt. 1 lit. a w powiązaniu z art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b	<p>Bezwzględnie należy utrzymać obowiązek kierowania budową obiektu dla którego wymagany jest projekt budowlany, przez uprawnioną osobę.</p> <p>Postuluje się zachowanie dotychczasowego zapisu art. 29 ust. 1 pkt. 16 w niezmienionej formie.</p>	<p>Ustanowienie obowiązku kierowania budową przez uprawnioną osobę dotyczy bezpośrednio zagadnień bezpieczeństwa prowadzenia robót oraz wykonania obiektu o bezpiecznej konstrukcji i elementach wyposażenia. Nie da się logicznie uzasadnić zwolnienia z takiego obowiązku dla budynków posiadających powierzchnię zabudowy 70 m² w stosunku np. do prawie identycznego budynku o powierzchni zabudowy 71 m².</p> <p>Jest to propozycja w drastyczny sposób rozszczelniająca system prawa, mogąca przynieść katastrofalne skutki w zakresie bezpieczeństwa. Jest ona związana również z brakiem konieczności prowadzenia dziennika budowy czyli brakiem konieczności dokumentowania przebiegu prac budowlanych co z kolei uniemożliwia odpowiednie wykonywanie obowiązków kontrolnych przez organy nadzoru budowlanego i projektantów sprawujących nadzór autorski nad realizacją obiektu budowlanego.</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Jednocześnie należy wskazać, że wprowadzenie zmian zaproponowanych w projekcie ustawy polegających na umożliwieniu budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² bez konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, ustanawiania kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy stanowi realizację założeń programu „Polski Ład” – planu odbudowy polskiej gospodarki po pandemii COVID-19.</p> <p>Należy podkreślić, że zapis mówiący o braku konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi alternatywę i „przywilej” dla inwestora a nie obowiązek, czyli brak konieczności prowadzenia budowy przez jej kierownika, nie byłby obowiązkiem, a możliwością i każdy, kto nie będzie chciał obarczać siebie tą odpowiedzialnością zatrudni taką osobę. Podkreślić należy, że w przypadku braku kierownika budowy, to właśnie właściciel, nazywany inwestorem, ponosiłby pełną odpowiedzialność.</p>
------	---------------------	--	---	---	--

					<p>Jednocześnie, należy wskazać, że zgodnie z obecnym brzemieniem projektu ustawy wypracowanym w ostatnim czasie, budowa domów jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych będzie wymagała zawiadomienia organów nadzoru budowlanego oraz <u>projektanta sprawującego nadzór autorski nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych</u>. Ponadto, do zgłoszenia budowy inwestor będzie obowiązany dołączyć oświadczenie, że przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy.</p> <p>Dodatkowo, na etapie zawiadomienia o zakończeniu budowy domu do 70 m² inwestor będzie obowiązany dołączyć oświadczenie o zgodności wykonania budynku z projektem budowlanym oraz przepisami.</p>
128.	Izba Architektów RP	Art. 59 ust 2a	<p>proponuje się uzupełnić projekt ustawy o dyspozycje, według których:</p> <p>Powierzchnia terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego</p>	<p>Z ideą budowy na własny użytek – łączyć się powinna zasada, aby powierzchnia terenu objętego wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Uwaga niezasadna.</p> <p>Niemniej jednak należy wyjaśnić, że w wyniku</p>

			<p>jednorodzinne, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane - <u>nie może być większa niż 1000 m²</u></p>	<p>ustawy Prawo budowlane - nie mogła być większa niż 1000 m². Taki przepis powodowałby, że wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy mógłby dotyczyć tylko jednego budynku. W sytuacji, w której inwestor dysponowałby większą działką, zakresem wniosku obejmowałby tylko część takiej działki o powierzchni 1000 m² (decyzja WZ wydawana jest dla terenu, w tym mogącego stanowić tylko część działki budowlanej).</p>	<p>wprowadzonych zmian, obecnie w projekcie ustawy określa się dopuszczalną gęstość zabudowy wskazując, iż liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² nie może być większa niż jeden na każde 500 m² .</p> <p>Należy wyjaśnić, że postępowanie budowlane uregulowane w ustawie – Prawo budowlane oraz postępowanie dotyczące wydania decyzji o warunkach zabudowy uregulowane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to dwa odrębne w sprawie postępowania. Na etapie wnioskowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie ma potrzeby wprowadzania wymogu, o którym mowa w uwadze, bowiem decyzja ta określa w sposób ogólny dopuszczalny sposób zabudowy i zagospodarowania danego terenu.</p> <p>Natomiast warunki określone w art. 29 ust.1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane, dla domu do 70 m² , w tym wymóg dot. dopuszczalnej gęstości zabudowy dotyczą procesu budowlanego, zaś odpowiedzialnymi za ich spełnienie będzie projektant i inwestor (składają w tym zakresie odpowiednie oświadczenia).</p>
--	--	--	---	---	--

129.	Izba Architektów RP	Art. 59 ust 2a	<p>W przypadku wprowadzenia regulacji zmieniających art. 29 ust. 1 pkt. 16 - dla budowy budynków rekreacji indywidualnej przeznaczonych do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 70 m² - na terenach, gdzie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy bezwzględnie wprowadzić obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.</p>	<p>Przyjęcie zasady, według której wolno stojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m² realizowane byłyby bez konieczności uzyskania decyzji WZ przy braku planu miejscowego – prowadzić będzie do niekontrolowanych zmian w przestrzeni na masową skalę, co z kolei spowoduje rozlewanie zabudowy z koniecznością budowy dodatkowej infrastruktury obsługującej tę zabudowę a w przypadku jej braku wystąpieniem negatywnego wpływu na środowisko, a także chaosu przestrzennego, a nawet wznoszenia takich obiektów w miejscach, które powinny być szczególnie chronione i objęte zakazem zabudowy ze względu na wartości kulturowe, przyrodnicze, konserwatorskie itp..</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga została uwzględniona.</p> <p>W wyniku przeprowadzonych uzgodnień i opiniowania wprowadzono zmiany w projekcie ustawy, a określone w przedmiotowej ustawie inwestycje będą musiały przejść procedurę wydania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego na danym obszarze.</p>
130.	Izba Architektów RP	Art. 64 ust. 1 a	<p>Wprowadzenie ograniczeń czasowych w terminach wydawania decyzji WZ, w sytuacji nagminnie występujących opóźnień i wielomiesięcznych a nawet wieloletnich oczekiwań na wydanie takich decyzji należy co do zasady uznać za słuszne. Biorąc jednak pod uwagę brak jakiegokolwiek złagodzenia procedur przy opracowywaniu i wydawaniu decyzji WZ z jednoczesnym wprowadzeniem znacznie krótszych terminów należy zastanowić się nad realnością zaproponowanych terminów tak by nie prowokowały do używania różnych wybiegów, całkowitej obstrukcji lub nie wpływało na konieczności powtarzania procedur z powodu błędów jakie będą wiązać się z pospiesznym opracowywaniem i wydawaniem decyzji.</p>	<p>Decyzje o warunkach zabudowy wydawane są zawsze po przeprowadzeniu szeregu działań przez organy, w tym po sporządzeniu analiz urbanistyczno-architektonicznych i wydaniu w ramach tych organów - wielu wewnętrznych opinii, w tym dotyczących aspektów przyrodniczych, kulturowych oraz komunikacyjnych a według obowiązujących przepisów, czas w którym takie wewnętrzne działania są prowadzone, jest wliczany do czasu prowadzenia postępowania.</p> <p>Realność zakładanych terminów leży w interesie zarówno organów jak i stron, ponieważ będzie wpływać na stabilność prawa i jego przestrzeganie.</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona. Należy podkreślić, że termin 30 dni zostanie nałożony wyłącznie na realizację inwestycji określonych w nowelizacji, które z uwagi na swoją specyfikę wymagają mniejszego nakładu pracy przy przeprowadzaniu analiz niż przykładowo obszarowo większe inwestycje. Termin 90 dni zostanie nałożony na pozostałe inwestycje. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do</p>

					terminu nie wlicza się czynności innych organów, art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt ustawy nie zakłada rezygnacji z jakichkolwiek elementów procedury, które są niezbędne do weryfikacji planowanego przedsięwzięcia na obszarze o określonych uwarunkowaniach.
131.	Osoba fizyczna	Uwaga ogólna	Proponuję uchylić w całości proponowane zmiany w Ustawie Prawo Budowlane oraz w Ustawie o Panowaniu i zagospodarowaniu terenu	Proponowane zmiany Ustawy Prawo Budowlane spowodują między innymi: a) znaczące zwiększenie katastrof budowlanych b) obniżenie bezpieczeństwa konstrukcji budowanych budynków c) obniżenie bezpieczeństwa użytkowania budynków d) obniżenie standardów jakościowych budowanych budynków oraz ich późniejszych znacznie wyższych kosztów eksploatacji e) szereg budynków, których nie będzie można użytkować po wybudowaniu bez nadzoru kierownika budowy z uwagi na niemożliwość ich późniejszego odbioru z uwagi na wybudowanie ich niezgodnie z projektem budowlanym g) znaczące szkody finansowe inwestorów spowodowane brakiem nadzorem kierownika budowy e) zbiorowe pozwy sądowe ponad 100 tysięcy członków Polskiej Izby Inżynierów	Uwaga zgłoszona po terminie. Uwaga nieuwzględniona. Należy wskazać, że przedstawione w projekcie ustawy rozwiązania spowoduje ułatwienie i zmniejszenie kosztów realizacji ww. zamierzenia budowlanego. Należy przy tym podkreślić, że zapis mówiący o braku konieczności ustanowienia kierownika budowy stanowi „przywilej” dla inwestora a nie obowiązek, czyli brak konieczności prowadzenia budowy przez jej kierownika, nie byłby obowiązkiem, a możliwością i każdy, kto nie będzie chciał obarczać siebie tą odpowiedzialnością zatrudni taką osobę. W przypadku natomiast braku kierownika budowy, to

				<p>Budownictwa sądowe przeciwko rządowi i Skarbowi Państwa</p> <p>Proponowane zmiany w Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenu spowodują:</p> <p>a) pogłębienie się chaosu przestrzennego kraju</p> <p>b) zbiorowe pozwy sądowe ponad 13 tysięcy członków Izby Architektów Rzeczypospolitej Polskiej przeciwko rządowi i Skarbowi Państwa</p>	<p>inwestorem, ponosiłby pełną odpowiedzialność.</p>
132.	Prezydent Miasta Elk	art. 1 pkt 1 lit. a	<p>Zapis projektu ustawy:</p> <p><i>„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki”</i></p> <p>jest nieprecyzyjny i nieszczelny, tym samym byłby nieskuteczny w realizacji postawionego celu ułatwienia budowy prostych, niewielkich domów dla indywidualnych inwestorów.</p> <p>Dla ograniczenia dowolnej interpretacji proponuje się uzupełnienie wymagań i przerehabilitowanie zapisu, np. w poniższy sposób:</p> <p>„wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, niepodpiwniczonych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o</p>	<p>Ad. uzupełnienie „niepodpiwniczonych”</p> <p>Proponuje się dodać wymaganie by budynki były niepodpiwniczone. Dopuszczenie budynków podpiwniczonych powodowałoby, że nie będą to budynki o prostej konstrukcji. Wymagałyby dodatkowej płyty stropowej. Dodatkowo pojawiłby się z problem z liczeniem powierzchni użytkowej, która w zależności od wysokości pomieszczeń piwnicznych albo nie jest liczona do powierzchni użytkowej albo jest liczona w części.</p> <p>Ad. uzupełnienie „ których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce”</p> <p>Zaproponowany przez ustawodawcę zapis dopuszcza myśl, że w odróżnieniu od funkcjonującego przepisu art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy, obszar oddziaływania budynków mieszkalnych o powierzchni do 70 m² może wykraczać poza działki, na których będą one zaprojektowane.</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, uwaga została częściowo uwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 64.</p>

			<p>powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa tych budynków nie może przekraczać 90 m², kubatura 600 m³ a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki”</p>	<p>Proponuje się dodać wymaganie zapewniające ograniczenie obszaru oddziaływania budynku do granic działki. Ustalanie stron postępowania wymaga dodatkowego czasu i nie pozwala przyjąć inwestycji na zgłoszenie. Odsunięcie budynku o pow. 70 m² o 4 m od granicy działki zajmuje tylko ok. 200 m² działki.</p> <p>Zapewnieni to inwestorom możliwości realizacji inwestycji bez narażania się na sprzeciw, o którym mowa w art. 30 ust. 7 pkt 4 ustawy, co mogłoby wpływać na obniżenie zaufania obywatela do organów państwowych. Naruszałoby to interesy osób trzecich.</p> <p>Zapis wymuszający odsunięcie od granicy działki wyeliminuje też budowę osiedli deweloperskich w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, która to zabudowa nie ma definicji i bywa uznawana na rzecz inwestora za budynki wolnostojące.</p> <p>Ad. uzupełnienie „kubatura 600 m³”</p> <p>Proponuje się dodać wymaganie, by kubatura budynków nie przekraczała 600 m³. Parametry powierzchni zabudowy 70 m² i powierzchni użytkowej 90 m² są niewystarczające wobec dowolnej wysokości kondygnacji, braku jednorodnej definicji wyliczania powierzchni użytkowej i niezaliczania do niej np. powierzchni antresoli. Nie gwarantują, że dom będzie niewielki, jak zakłada cel ustawy. Dodatkowy graniczny parametr kubatury będzie realnie ograniczał wielkość i wymuszał prostotę budynków.</p> <p>Ad. uzupełnienie „budowlanej”</p>	
--	--	--	--	--	--

			<p>Zapis „a ich liczba nie może być większa niż jeden na każde 1000 m² powierzchni działki” rodzi wątpliwości interpretacyjne i nie gwarantuje, że na jego podstawie nie powstaną osiedla deweloperskie</p>	<p>W celu uniknięcia problemów interpretacyjnych (działka ewidencyjna, budowlana) proponuje się dodać uszczegółowienie dla pojęcia „działka”.</p> <p>Zapis „jeden na każde 1000 m²” wymaga doprecyzowania: - czy chodzi o każde pełne 1000 m²?</p> <p>Przy zapisach proponowanych przez ustawodawcę i interpretacjach przepisów, będzie możliwe, przy umiejętnym prowadzeniu inwestycji (interpretacja definicji budynku wolno stojącego, któremu wystarczy dylatacja, brak definicji zabudowy szeregowej, podziały nieruchomości bez zgodności z planem na podstawie art. 95 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami), wybudowanie na działce 5000 m² osiedla domów jednorodzinnych w liczbie przekraczającej 12 szt. bez nadzoru urbanistycznego i bez kontroli osób z uprawnieniami wykonawczymi.</p>	
133.	Prezydent Miasta Elk	Art. 1 pkt 1 lit b	Skreślić lit. b)	<p>1. Ustawowa propozycja sprowadza się do zwiększenia maksymalnej powierzchni budynków rekreacji indywidualnej realizowanych w drodze zgłoszenia z obecnych 35 m² do 70 m². Jak czytamy w uzasadnieniu do projektu ustawy, za taką zmianą ma przemawiać fakt, że obiekty te są o stosunkowo prostej konstrukcji, a jednocześnie zapewniają zachowanie wymogów bezpieczeństwa. Nie jest to prawdą. Zakładanie, że kryterium powierzchni oraz rozpiętości</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 42.</p>

				<p>konstrukcji stanowi o prostocie konstrukcji, czy bezpieczeństwie obiektu świadczy o braku znajomości dotychczasowych doświadczeń inwestorów budujących budynki rekreacji indywidualnej na zgłoszenie. Stosowanie antresol, wykorzystywanie różnic poziomów terenu itp. powoduje, że w praktyce te budynki są dużo większe niż dopuszcza to ustawa, a dotychczasowa maksymalna powierzchnia 35 m² jest przekraczana. Już obecnie nie ma nad tym żadnej kontroli, a zwiększenie dopuszczalnej powierzchni tylko pogłębi ten stan.</p> <p>2. Budynek o powierzchni zabudowy do 70 m², przy zachowaniu wymogu jednej kondygnacji, to nie jest obiekt o prostej konstrukcji, ale budynek, w którym wymagane jest wprost dokonanie stosownych obliczeń dotyczących konstrukcji budynku, których powinna dokonać jedynie osoba do tego uprawniona i które powinny być zweryfikowane, czego nie zapewnia procedura zgłoszenia.</p> <p>3. Ustawodawca posługuje się określeniem budynku rekreacji indywidualnej, jako budynku przeznaczonego do okresowego wypoczynku. Wypada zaznaczyć, że taka powierzchnia według różnych danych (np.: https://bezprawnik.pl/srednia-powierzchnia-mieszkania/ lub https://www.locja.pl/raport-rynkowy/przecietny-metraz-mieszkan-w-polsce,177) odpowiada przeciętnej powierzchni mieszkania lub jest od niej nawet większa. Zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy</p>	
--	--	--	--	--	--

				<p>rodzi pytanie, czy takie budynki rzeczywiście będą wykorzystywane na cele rekreacyjne, czy już mieszkalne. Wątpliwości te potęgują również nieścisłości dotyczące przepisów dopuszczających nadanie adresu i zameldowanie w takich budynkach. Pozostawienie powierzchni zabudowy zwolnionej z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w dotychczasowej wielkości będzie odpowiadało rzeczywistemu celowi budowy takich budynków, a więc rekreacji indywidualnej.</p> <p>4. Znowelizowanie przedmiotowego przepisu w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą pozwoli na łatwe obejście zarówno przepisów Prawa budowlanego, jak i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni 70 m² bez decyzji o warunkach zabudowy i bez projektu budowlanego. Wystarczy dokonać zgłoszenia budowy parterowego budynku rekreacyjnego o maksymalnej powierzchni, a po wybudowaniu zmienić jego sposób użytkowania. Takie przypadki mają miejsce już na gruncie obecnych przepisów, a dokonanie omawianej zmiany tylko je zwielokrotni.</p>	
134.	Prezydent Miasta Elk	art. 1 pkt 2, 3 i 6	Usunięcie funkcji kierownika budowy dla budynków, o których mowa w projekcie ustawy, może spowodować dla inwestora większe szkody niż zysk.	<p>Brak nadzoru nad budową osób posiadających uprawnienia budowlane i obeznanych w sztuce budowlanej może skutkować stosowaniem niewłaściwych, czy gorszych, ale tańszych materiałów budowlanych, albo realizacji budowy niezgodnie z projektem. Może to spowodować w efekcie konieczność rozbiórki budynku, a nawet katastrofę budowlaną. Powyższe, przy niewielkich oszczędnościach na zatrudnieniu kierownika budowy, może grozić poniesieniem o wiele większych kosztów inwestora, uwzględniając</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wskazać, że wyjaśnienie jak w pkt 66.</p>

				niebezpieczeństwo utraty zdrowia lub życia.	
135.	Prezydent Miasta Elku	Art. 2 pkt 1	Propozycja zmiany ust. 2a w brzmieniu: „2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i 16 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.”	<p>1. Propozycja zmiany polega na włączeniu do katalogu obiektów budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>2. Obecne uwarunkowania prawne są w tej kwestii niejednoznaczne. Co prawda art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala generalną zasadę, że inwestycja polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, a art. 59 ust. 2 wskazuje, że wymóg ten stosuje się również do inwestycji niewymagających pozwolenia na budowę, to jednak wspomniany ust. 1 nakazuje odpowiednie stosowanie art. 50 ust. 2, który z kolei stwierdza, że nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego (przez odpowiednie stosowanie – decyzji o warunkach zabudowy) roboty budowlane (w skład których wchodzi również budowa) niewymagające pozwolenia na budowę. Już sam fakt funkcjonowania sprzecznych ze sobą norm prawnych powoduje niejednoznaczność w stosowaniu przepisów. Niejednoznaczność tę potęguje również niejednorodne orzecznictwo w tej kwestii (np. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 listopada 2019 r., II OSK 3233/17 – roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę są zwolnione z uzyskania decyzji o warunkach zabudowy</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga została częściowo uwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 43.</p>

				<p>vs. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2021 r., II SA/Po 85/21 - zmiana zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę, powoduje konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy). Proponowana zmiana brzmienia przepisu ma w pierwszej kolejności uporządkować sporne brzmienie przepisów i wyeliminować niejednoznaczną praktykę orzeczniczą sądów i organów.</p> <p>3. Ponadto celem niniejszej zmiany jest doprowadzenie do sytuacji, w której inwestycja w postaci budowy budynku rekreacyjnego realizowanego na zgłoszenie będzie weryfikowana z ogólnie rozumianymi przepisami prawa krajowego dotyczącymi zagospodarowania przestrzeni. Przykładowo: lokalizacja budynku na obszarze chronionego krajobrazu jest, z pewnymi wyjątkami, na podstawie przepisów o ochronie przyrody, co do zasady zakazana w pasie 100 m od wód. W procedurze uzyskania decyzji o warunkach zabudowy organem wyspecjalizowanym do zbadania przesłanek do umożliwienia lub odmowy lokalizacji obiektu budowlanego w pasie 100 m jest Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 8 uopzp). Tymczasem w samej procedurze zgłoszenia brak jest organu, który w sposób kompetentny mógłby to ocenić. Zwrócić należy przy tym uwagę, że organ administracji architektoniczno-budowlanej nie jest ani organem ochrony przyrody, ani organem odpowiadającym za planowanie i zagospodarowanie przestrzenne, wobec czego nie posiada kompetencji do oceny, czy planowane zamierzenie jest zgodne z tymi przepisami. Ten przykład pokazuje, że</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>organ administracji architektoniczno-budowlanej ma ograniczone możliwości badania zgodności inwestycji z przepisami dotyczącymi zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na treść art. 30 ust. 2a Prawa budowlanego do zgłoszenia budowy nie jest wymagane dołączenie decyzji o warunkach zabudowy, natomiast organ administracji architektoniczno-budowlanej nie ma prawnej możliwości wymagania, aby taka decyzja była do zgłoszenia dołączona. Dotychczasowa praktyka stosowania przepisów pokazuje, że organy administracji architektoniczno-budowlanej wielokrotnie błędnie interpretowały przepisy związane z zagospodarowaniem przestrzeni: z jednej strony odmawiając lokalizacji obiektu budowlanego na terenie, na którym zgodnie z przepisami mógłby on powstać, a z drugiej strony akceptując zgłoszenia budowy na terenach, na których takie obiekty nie mogłyby być zlokalizowane.</p> <p>4. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że wyłączając konieczność uzyskania dla budynków rekreacyjnych decyzji o warunkach zabudowy ustawodawca doprowadza do sytuacji, w której przyjmowane są zgłoszenia budynków, które nie wpisują się w zastany ład przestrzenny swoją funkcją, gabarytami oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu. Brak decyzji o warunkach zabudowy powoduje lokalizowanie budynków rekreacyjnych bez jakiegokolwiek obowiązku dostosowania ich do otoczenia, co niejednokrotnie godzi w zastany porządek przestrzenny, degradując go.</p>	
136.	Prezydent Miasta Ełku	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. a)	Zmiana zakłada usunięcie przepisu obwarowującego wydanie decyzji o warunkach zabudowy od określonego terminu, innego niż przepisy Kodeksu	Uwaga zgłoszona po terminie.

				<p>postępowania administracyjnego, po którym na gminę nakładana będzie kara pieniężna, i pozostawienie tego przepisu w brzmieniu dotychczasowym.</p> <p>Przedmiotowa zmiana nie ma innego uzasadnienia niż jedynie fiskalny i opresyjny. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest jednym ze zwykłych postępowań administracyjnych i nie może zostać obwarowane karą pieniężną za wydanie decyzji po określonym terminie. Podobne przepisy funkcjonują w odniesieniu do wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Jakkolwiek można uznać za słuszne rozwiązania stosowane wobec tych decyzji, bowiem usprawniają proces realizacji inwestycji o znaczeniu publicznym, realizującym lokalne lub ponadlokalne cele publiczne, określone w ustawach. Decyzje o warunkach zabudowy nie realizują natomiast żadnego celu publicznego, a jedynie prywatny interes wnioskodawcy, nadawanie im zatem takiego priorytetu, jaki posiadają inwestycje celu publicznego, jest niecelowe.</p>	<p>Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 44.</p>
137.	Prezydent Miasta Ełku	Art. 2 pkt 2	Skreślić lit. b)	<p>Uzasadnienie, jak do poprzedniej uwagi.</p> <p>Dodać należy jeszcze, że krytyczne uwagi budzi sposób uzasadnienia wprowadzanych w tym przepisie terminów. W uzasadnieniu do projektu ustawy autor stwierdza, że wprowadzenie 30-dniowego terminu na wydanie decyzji dla budynków o powierzchni do 70 m² jest krótsze niż dla innych spraw, „gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne”.</p> <p>Jest to nieprawda. Procedura wydania decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z uopzp, jest identyczna dla wszystkich budynków, niezależnie od powierzchni zabudowy. Należy podkreślić, że w każdym przypadku należy dokonać takiej</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak, należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 45.</p>

				<p>samej analizy stanu faktycznego oraz analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a samo postępowanie regulowane jest tymi samymi przepisami, chociażby w kwestii obowiązku dokonywania uzgodnień. Autor tych słów dowodzi jedynie, że nie zna materii, dla której pisze przepisy. Tu należy zwrócić szczególną uwagę, że postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² są raczej trudniejsze i niestandardowe. Budynek o takiej powierzchni nie jest typowym pod względem gabarytów i wielkości wykorzystania terenu obiektem. Można z dużą dozą pewności przewidywać, że często w takich postępowaniach będzie dochodziło do niezgodności między wynikami analizy urbanistyczno-architektonicznej, a treścią wniosku inwestora, co dodatkowo komplikuje postępowanie. Zgodnie bowiem z ukształtowanym orzecznictwem (m.in. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2007 r., II OSK 1639/06) w przypadku, gdy wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej nie odpowiadają wnioskowi, organ jest zobowiązany wystąpić do wnioskodawcy o ewentualną korektę wniosku i dopiero po zajęciu przez niego stanowiska kontynuować swoją procedurę. Biorąc pod uwagę dotychczasową praktykę orzeczniczą wywodzącą się ze spraw dotyczących nakładania kar pieniężnych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie wywnioskować można, że ten element procedur (wezwanie inwestora do ewentualnej korekty wniosku z uwagi na rozbieżności z wykonaną analizą) nie będzie odliczany od terminu na wydanie decyzji. Organy, w obawie przed</p>	
--	--	--	--	---	--

				<p>przekroczeniem terminu i nałożoną karą, będą wydawać decyzje dla inwestycji niewpisujących się w cechy zabudowy wynikające z analizy, a zatem decyzje niezgodne z prawem, lub też wydawać decyzje odmowne ze względu na niespełnienie warunków wynikających z art. 61. ust. 1. uopzp, mówiącego wprost, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu. W przypadku małych obiektów odbiegających swymi parametrami od zabudowy sąsiedniej warunki te będą niemożliwe do spełnienia.</p> <p>Skandalicznym wydaje się także stwierdzenie w ocenie skutków regulacji, że jedynym oddziaływaniem ustawy dla gmin będzie krótszy termin wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a skutki finansowe dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego są zerowe. Jak wspomniano wcześniej (co również autor projektu potwierdza w ocenie skutków regulacji) postępowania dotyczące wydania warunków zabudowy są najdłuższymi, przekraczającymi nierzadko termin 100 dni, a głównym powodem takiego przeciągania procedur są braki kadrowe. Jest oczywistym, że w tej sytuacji samorzady nie będą miały możliwości i środków, aby dostosować się do nowych wymogów odnośnie terminów wydawania decyzji, co będzie skutkowało nakładaniem na nich kar przez wojewodów. Ujemny skutek fiskalny dla samorządów jest zatem – wbrew</p>	
--	--	--	--	--	--

				stwierdzeniom zawartym w OSR – ewidentny.	
138.	Prezydent Miasta Elk	Art. 1	<p>Po pkt 6 dodać pkt 7 w brzmieniu:</p> <p>7) w art. 30 ust. 2a po punkcie 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu: „6) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli jest ona wymagana zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)”.</p>	<p>Proponowany przepis ma na celu uregulowanie nieściśłości w przepisach oraz rozbieżności w legislacji, o których była mowa w uzasadnieniu do uwagi opisanej w punkcie 2. Wzmacnia również ochronę ładu przestrzennego poprzez jasne nałożenie obowiązku uzyskania warunków zabudowy na budynki rekreacji indywidualnej realizowane na zgłoszenie.</p>	<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 46.</p>
139.	Osoba fizyczna		<p>Po pierwsze sugeruję, żeby można było stawiać 1 budynek na każde 500 m2 działki w granicach administracyjnych miast, a poza obszarem miejskim lub wiejsko-miejskim 1 budynek na każde 1000 m2 powierzchni działki.</p> <p>Po drugie proszę o doprecyzowanie w treści projektu ustawy, czy na działce poniżej 1000 m2, będzie można zbudować choć jeden budynek na podstawie nowych przepisów? Moja działka w mieście ma 500 m2 i chciałbym na niej zbudować dom na podstawie nowych przepisów, lecz nie jestem pewien, czy będzie to możliwe, bo działka nie ma 1000 m2 , o których mowa w projekcie ustawy. Czy w takim wypadku na działce nie będzie korzystać z nowego prawa? Proponuję po średniku "W przypadku działki o pow. poniżej 1000 m2 - 1 budynek". Jednak przychyliam się do sugestii, że na terenach miejskich i miejsko-wiejskich z uwagi na znaczny stopień urbanizacji zasadne jest stworzenie możliwości budowania 1 budynku na każde 500 m2 działki, a w przypadku działki poniżej 500 m2 - jeden budynek. Działki w granicach miast o pow. co najmniej 1000 m2 są w zasadzie nieosiągalne, bowiem taka powierzchnia wystarcza do zabudowy budynkiem wielorodzinnym. Nie warto tworzyć "martwego prawa", z którego</p>		<p>Uwaga zgłoszona po terminie.</p> <p>Niemniej jednak należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona.</p> <p>Wyjaśnienie jak w pkt 125</p>

			potencjalnie nikt nie skorzysta, jeśli powierzchnia działki w ustawie będzie za duża dla przeciętnego obywatela. Proszę o uwzględnienie powyższych uwag.		
140.	PZiTb Oddział w Szczecinie		Budowa domów do 70 m ² bez pozwolenia, bez dziennika budowy i kierownika budowy / rekomendacja - podtrzymanie dotychczasowego stanu prawnego lub zmiany organizacyjne w organach administracji budowlanej z celem nadrzędnym, sprawdzenie wykonanych robót budowlanych względem zatwierdzonej DP przez osoby z odpowiednimi uprawnieniami – nie do wykonania ze względu na ograniczenia kadrowe w np. PINB-ach	Brak nadzoru przez osoby z uprawnieniami i wiedzą pogłębi patologię w tworzeniu obiektów nie spełniających żadnych norm, co w konsekwencji doprowadzi do naruszeń przepisów (samowolna zmiana DP bez żadnego nadzoru) włącznie z narażeniem życia i zdrowia osób korzystających z obiektu.	Uwaga zgłoszona po terminie. Niemniej jednak należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 14 i 37
141.	PZiTb Oddział w Szczecinie			Organ administracji budowlanej nie będzie w obecnym kształcie mógł pozytywnie zweryfikować zgłoszenie, de facto przejmuje rolę weryfikatora, który aby właściwie ocenić zakończony proces musiałby posiadać stosowne uprawnienia budowlane i dokonać kontroli na budowie- co nie jest możliwe na tym etapie.	Uwaga zgłoszona po terminie. Ponadto, uwaga niezrozumiała (nieuwzględniona). Budowa domu do 70 m ² będzie podlegała kontroli organów nadzoru budowlanego, tak jak wszystkie obiekty budowlane, w zakresie i w trybie uregulowanym ustawą Prawo budowlane (inspektorzy nadzoru budowlanego posiadają uprawnienia budowlane).
142.	PZiTb Oddział w Szczecinie			Podtrzymanie w ustawie rygoru stosowania wymogów technicznych, nie będzie bez odpowiedniej obsługi inwestycji, skuteczne	Uwaga zgłoszona po terminie. Niemniej jednak należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona. Wyjaśnienie jak w pkt 14 i 37
143.	PZiTb Oddział w Szczecinie			Sposób użytkowania obiektu definiuje zagrożenia tak w zakresie użytkowania jaki i oddziaływania na działkę a nie	Uwaga zgłoszona po terminie.

				wielkość m2 zabudowy potwierdzeni obiektu, tym bardziej jeżeli ustawodawca – nie wiadomo zresztą na podstawie jakich przesłanek- przyjął za próg powierzchnie zabudowy do 70m2, z możliwością powierzchni użytkowej następnej kondygnacji	Niemniej jednak należy wskazać, że uwaga nie została uwzględniona (uwaga niezrozumiała). Wyjaśnienie jak w pkt 124 i 125
--	--	--	--	---	---

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU, PRACY I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia

**zmieniające rozporządzenie w sprawie standardów technicznych wykonywania
geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania
i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego**

Na podstawie art. 19 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz. U. poz. 1429 oraz z 2021 r. poz. 1304) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 21 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

"3. Wykonanie tyczenia geodeta uprawniony potwierdza dokonaniem odpowiedniego wpisu w dzienniku budowy, jeżeli obowiązek prowadzenia tego dziennika wynika z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.";

2) w § 23 po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

"4a. Wpisów w dzienniku budowy, o których mowa w ust. 3 i 4, dokonuje się, jeżeli obowiązek prowadzenia dziennika budowy wynika z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane."

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**MINISTER ROZWOJU, PRACY
I TECHNOLOGII**

¹⁾ Minister Rozwoju, Pracy i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 6 października 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz. U. poz. 1718 oraz z 2021 r. poz. 1472).

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU, PRACY I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia

w sprawie wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy

Na podstawie art. 64a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922 i ...) zarządza się, co następuje:

§ 1. Rozporządzenie określa wzór formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 670, 952 i 1005), który stanowi załącznik do rozporządzenia.

§ 2. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 2021 r.

**MINISTER ROZWOJU, PRACY
I TECHNOLOGII**

¹⁾ Minister Rozwoju, Pracy i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 6 października 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz. U. poz. 1718 oraz z 2021 r. poz. 1472).

WZÓR

WNIOSEK

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy

Podstawa prawna: art. 52 i 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.)

1. ORGAN

Nazwa:

2.1. DANE INWESTORA¹

Imię i nazwisko lub nazwa:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:

Email (nieobowiązkowo): Nr tel. (nieobowiązkowo):

2.2. DANE INWESTORA (DO KORESPONDENCJI)¹

Wypełnia się, jeżeli adres do korespondencji inwestora jest inny niż wskazany w pkt 2.1.

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:

Adres skrzynki ePUAP²:

3. DANE PEŁNOMOCNIKA¹

Wypełnia się, jeżeli inwestor działa przez pełnomocnika.

pełnomocnik

pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy: Poczta:

Adres skrzynki ePUAP²:

Email (nieobowiązkowo): Nr tel. (nieobowiązkowo):

4. DANE NIERUCHOMOŚCI¹

Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

Identyfikator działki ewidencyjnej³:

5. CHARAKTERYSTYKA INWESTYCJI

5.1. Wskaż rodzaj inwestycji:

inwestycja celu publicznego
5.1.1. Wskaż znaczenie inwestycji celu publicznego:

- krajowe,
- wojewódzkie,
- powiatowe,
- gminne,

5.1.2 Wskaż rodzaj inwestycji celu publicznego:

- związana z obronnością i bezpieczeństwem państwa,
- związana z ochroną granicy państwa,
- z zakresu łączności publicznej,
- inny.

inwestycja inna.

5.2. Określ nazwę inwestycji:

.....

5.3. Wskaż sposób wyznaczenia terenu inwestycji:

- teren inwestycji obejmuje całą działkę ewidencyjną lub działki ewidencyjne wskazane w punkcie 4.
- teren inwestycji obejmuje część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.

5.3.1. Podaj powierzchnię terenu inwestycji w metrach kwadratowych.....

5.4. Czy inwestycja dotyczy istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu?

- nie
- tak

5.4.1. Określ istniejącą zabudowę.

.....

5.5. Wskaż obecny sposób zagospodarowania terenu inwestycji (*pole wielokrotnego wyboru, lista rozwijalna, 3 poziomy Krajowej Klasyfikacji Przeznaczenia terenu opublikowane na stronie internetowej ministerstwa*):

- ...
- ...
- ...

Teren niesklasyfikowany

5.5.1. Określ teren niesklasyfikowany.

.....

5.6. Wskaż projektowany sposób zagospodarowania terenu inwestycji (*pole wielokrotnego wyboru, lista rozwijalna, 3 poziomy Krajowej Klasyfikacji Przeznaczenia terenu opublikowane na stronie internetowej ministerstwa*):

- ...

- ...
- ...
- Teren niesklasyfikowany

5.6.1. Określ teren niesklasyfikowany.

.....

5.7. Powierzchnia zabudowy:

5.7.1. Podaj istniejącą powierzchnię zabudowy

5.7.2. Podaj projektowaną powierzchnię zabudowy.....

5.8. Powierzchnia biologicznie czynna:

nie dotyczy

dotyczy

5.8.1. Podaj istniejącą powierzchnię biologicznie czynną w metrach kwadratowych.....

5.8.2. Wskaż projektowaną powierzchnię biologicznie czynną:

precyzyjnie

Podaj powierzchnię w metrach kwadratowych.

minimalną oraz maksymalną

Podaj minimalną powierzchnię w metrach kwadratowych.....

Podaj maksymalną powierzchnię w metrach kwadratowych.....

5.9. Powierzchnia podlegająca przekształceniu:

nie dotyczy

dotyczy

5.9.1. Podaj istniejącą powierzchnię podlegającą przekształceniu w metrach kwadratowych.....

5.9.2. Wskaż projektowaną powierzchnię podlegającą przekształceniu:

precyzyjnie

Podaj powierzchnię w metrach kwadratowych.

minimalną oraz maksymalną

Podaj minimalną powierzchnię w metrach kwadratowych.....

Podaj maksymalną powierzchnię w metrach kwadratowych.....

5.10. Czy inwestycja może niekorzystnie oddziaływać na inne działki (w nawiązaniu do ustawy?)

nie

tak

5.10.1. Określ sposób oddziaływania.

.....

5.11. Czy inwestycja charakteryzuje się parametrami mogącymi mieć wpływ na środowisko (w nawiązaniu do rozporządzenia)?

nie

tak

5.11.1. Określ wpływ na środowisko.

.....

5.12. Czy inwestycja dotyczy budowy wolnostojącego, nie więcej niż dwukondygnacyjnego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub parterowego budynku rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy do 70 m², o którym mowa w ustawie ...?

nie

tak

5.13. Czy inwestycja dotyczy obiektu handlowego?

- nie
 tak

5.13.1. Podaj łączną powierzchnię sprzedaży w metrach kwadratowych.

5.14. Czy inwestycja jest związana z gospodarstwem rolnym?

- nie
 tak

5.14.1. Podaj powierzchnię gospodarstwa rolnego w metrach kwadratowych.....

5.15. Czy inwestycja dotyczy zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej?

- nie
 tak

5.15.1. Określ inne informacje.....

5.16. Czy chcesz określić inne informacje dotyczące terenu inwestycji?

- nie
 tak

5.16.1. Określ inne informacje.....

6. OBSŁUGA KOMUNIKACYJNA

6.1. Wskaż, w jaki sposób został zapewniony dostęp do drogi publicznej:

- nie dotyczy
 bezpośredni dostęp do drogi publicznej

6.1.1. Określ dane dotyczące drogi publicznej:

Identyfikator działki ewidencyjnej⁴:

.....

Obręb ewidencyjny

.....

Numer działki ewidencyjnej

.....

6.1.2 Podaj numer drogi lub ulicy oraz jej nazwę własną:

.....

- pośredni, przez drogę wewnętrzną

6.1.3. Podaj dane działki dla drogi wewnętrznej:

Identyfikator działki ewidencyjnej⁴:

.....

Obręb ewidencyjny

.....

Numer działki ewidencyjnej

.....

- pośredni, przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (możliwość dodania wielu)

6.1.4. Określ rodzaj służebności drogowej:

.....

- inny

6.1.5. Określ inny sposób dostępu do drogi publicznej

.....

6.2. Wskaż wnioskowaną liczbę miejsc do parkowania:

- nie dotyczy

- garaż
6.2.1.1. Podaj liczbę miejsc do parkowania oraz dodatkowe informacje.
.....
- parking
6.2.1.2. Podaj liczbę miejsc do parkowania oraz dodatkowe informacje.
.....
- inne
6.2.1.3. Podaj liczbę miejsc do parkowania oraz dodatkowe informacje.
.....

7. DANE DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

7.1. Wskaż infrastrukturę zapewniającą dostęp do wody:

- nie dotyczy
- istniejące przyłącze do sieci wodociągowej
- projektowane przyłącze do sieci wodociągowej
- istniejąca studnia do poboru wody pitnej
- projektowana studnia do poboru wody pitnej
- inne
7.1.1. Określ inny sposób zapewniający dostęp do wody.
.....

7.1.2. Wskaż zapotrzebowanie na wodę:

- do celów bytowo-gospodarczych
7.1.2.1. Podaj wartość oraz dodatkowe informacje.
.....
- do celów technologicznych
7.1.2.2. Podaj wartość oraz dodatkowe informacje.
.....
- do celów przeciwpożarowych
7.1.2.3. Podaj wartość oraz dodatkowe informacje.
.....

7.2. Wskaż infrastrukturę zapewniającą odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych:

- nie dotyczy
- istniejące przyłącze do kanalizacji
- projektowane przyłącze do kanalizacji
- istniejący bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe
- projektowany bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe
- istniejąca indywidualna oczyszczalnia ścieków
- projektowana indywidualna oczyszczalnia ścieków
- inne
7.2.1. Określ inną infrastrukturę zapewniającą odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych.
.....

7.2.2. Określ zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje.
.....

7.3. Wskaż infrastrukturę zapewniającą utylizację ścieków pozostałych, w tym technologicznych, niebezpiecznych i odzwierzęcych:

- nie dotyczy
- istniejące przyłącze do kanalizacji po wcześniejszym podczyszczeniu
- projektowane przyłącze do kanalizacji po wcześniejszym podczyszczeniu

- istniejący bezodpływowy zbiornik na ścieki
- projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki
- istniejąca indywidualna oczyszczalnia ścieków
- projektowana indywidualna oczyszczalnia ścieków
- istniejący bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce
- projektowany bezodpływowy zbiornik na ścieki odzwierzęce
- istniejąca płyta obornikowa oraz istniejący zbiornik na ciekłe odcieki zwierzęce
- projektowana płyta obornikowa oraz projektowany zbiornik na odcieki zwierzęce
- inne

7.3.1. Określ inną infrastrukturę zapewniającą odprowadzenie ścieków pozostałych, w tym technologicznych, niebezpiecznych i odzwierzęcych oraz dodatkowe informacje.

.....

7.3.2. Określ zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje.

.....

7.4. Wskaż infrastrukturę zapewniającą odprowadzenie wód opadowych:

- nie dotyczy
- istniejące przyłącze do kanalizacji deszczowej
- projektowane przyłącze do kanalizacji deszczowej
- na własny nieutwardzony teren nieruchomości
- na własny teren nieruchomości, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych
- inne

7.4.1. Określ inny sposób odprowadzenia wód opadowych.

.....

7.4.2. Określ zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje.

.....

7.5. Wskaż infrastrukturę zapewniającą dostęp do energii elektrycznej:

- nie dotyczy
- istniejące przyłącze do sieci elektroenergetycznej
- projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej
- z istniejącej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych
- z projektowanej instalacji pozyskującej energię elektryczną ze źródeł odnawialnych
- inne

7.5.1. Określ inny sposób dostępu do energii elektrycznej.

.....

7.5.2. Określ zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje.

.....

7.6. Wskaż infrastrukturę zapewniającą dostęp do sieci gazowej:

- nie dotyczy
- istniejące przyłącze do sieci gazowej
- projektowane przyłącze do sieci gazowej
- istniejący zbiornik na gaz płynny
- projektowany zbiornik na gaz płynny
- inne

7.6.1. Określ inny sposób dostępu do sieci gazowej.

.....

7.6.2. Określ zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje.

.....

7.7. Wskaż infrastrukturę zapewniającą źródło ciepła:

- nie dotyczy
- istniejące indywidualne źródło ciepła
- projektowane indywidualne źródło ciepła
- istniejące przyłącze do wspólnego źródła ciepła
- projektowane przyłącze do wspólnego źródła ciepła
- inne

7.7.1. Określ inny sposób zapewniający źródło ciepła.

.....

7.7.2. Określ zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje.

.....

7.8. Wskaż infrastrukturę telekomunikacyjną:

- nie dotyczy
- istniejąca
- projektowana
- inne

7.8.1. Określ inny sposób zapewniający obsługę telekomunikacyjną.

.....

7.8.2. Określ dodatkowe informacje.

.....

7.9. Wskaż infrastrukturę związaną z gospodarką odpadami:

- nie dotyczy
- zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy
- inne

7.9.1. Określ inny sposób gospodarki odpadami.

.....

7.9.2. Określ zapotrzebowanie oraz dodatkowe informacje.

.....

7.10. Określ inne niż określone powyżej zapotrzebowania z zakresu infrastruktury technicznej.

.....

8. DANE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW⁵

8.1. Czy inwestycja dotyczy budynku?

- nie
- tak

8.1.1. Określ funkcję budynku (*pole wielokrotnego wyboru, lista rozwijalna, Polska Klasyfikacja Obiektów Budowlanych*):

.....

8.1.2. Wskaż rodzaj prac dotyczących budynku:

- budowa
- odbudowa
- rozbudowa
- nadbudowa
- przebudowa
- montaż
- remont

- rozbiórka
- zmiana sposobu użytkowania
- inne

8.1.2.1. Podaj inny rodzaj prac.
.....

8.1.3. Podaj charakterystyczne parametry budynku.

8.1.3.1. Szerokość elewacji frontowej:

8.1.3.1.1. Podaj istniejącą szerokość elewacji frontowej w metrach

8.1.3.1.2. Wskaż projektowaną szerokość elewacji frontowej:

precyzyjnie
Podaj szerokość elewacji frontowej w metrach

minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną szerokość elewacji frontowej w metrach

Podaj maksymalną szerokość elewacji frontowej w metrach

8.1.3.2. Liczba kondygnacji nadziemnych:

nie dotyczy

dotyczy

8.1.3.2.1. Podaj istniejącą liczbę kondygnacji nadziemnych:
.....

8.1.3.2.2. Wskaż projektowaną liczbę kondygnacji nadziemnych:

precyzyjnie
Podaj liczbę kondygnacji nadziemnych.....

minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną liczbę kondygnacji nadziemnych.....

Podaj maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych.....

8.1.3.3. Liczba kondygnacji podziemnych:

nie dotyczy

dotyczy

8.1.3.3.1. Podaj istniejącą liczbę kondygnacji podziemnych:.....

8.1.3.3.2. Wskaż projektowaną liczbę kondygnacji podziemnych:

precyzyjnie
Podaj liczbę kondygnacji podziemnych.....

minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną liczbę kondygnacji podziemnych.....

Podaj maksymalną liczbę kondygnacji podziemnych.....

8.1.3.4. Czy w budynku znajduje się poddasze?

nie

tak

użytkowe

nieużytkowe

8.1.3.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki:

nie dotyczy

dotyczy

8.1.3.5.1. Podaj istniejącą wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki w metrach:.....

8.1.3.5.2. Wskaż projektowaną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki:

- precyzyjnie
Podaj wysokość gzymsu w metrach
- minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną wysokość gzymsu w metrach
- Podaj maksymalną wysokość gzymsu w metrach

8.1.3.6. Wysokość budynku:

8.1.3.6.1. Podaj istniejącą wysokość budynku w metrach:.....

8.1.3.6.2. Wskaż projektowaną wysokość budynku w metrach:

- precyzyjnie
Podaj wysokość budynku w metrach.....
- minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną wysokość budynku w metrach.....
- Podaj maksymalną wysokość budynku w metrach.....

8.1.3.7. Wysokość głównej kalenicy:

nie dotyczy

dotyczy

8.1.3.7.1. Podaj istniejącą wysokość głównej kalenicy w metrach:.....

8.1.3.7.2. Wskaż projektowaną wysokość głównej kalenicy:

- precyzyjnie
Podaj wysokość głównej kalenicy w metrach.....
- minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną wysokość głównej kalenicy w metrach
- Podaj maksymalną wysokość głównej kalenicy w metrach

8.1.3.8. Kąt nachylenia dachu:

nie dotyczy

dotyczy

8.1.3.8.1. Podaj istniejący kąt nachylenia dachu w stopniach.....

8.1.3.8.2. Wskaż projektowany kąt nachylenia dachu

- precyzyjnie
Podaj kąt nachylenia dachu w stopniach.....
- minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalny kąt nachylenia dachu w stopniach.....
- Podaj maksymalny kąt nachylenia dachu w stopniach.....

8.1.3.9. Wskaż rodzaj projektowanego dachu:

- płaski
- jednospadowy
- dwuspadowy
- czterospadowy
- wielospadowy
- bez zmian
- inny

8.1.3.9.1. Określ inny układ połączeń dachowych.

.....

8.1.3.10. Wskaż projektowaną symetrię spadków głównych połączeń dachu:

symetryczne

bez zmian

inny

8.1.3.10.1. Określ inną symetrię spadków głównych połaci dachu.

.....

8.1.3.11. Wskaż projektowany kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi, z której działka ma dostęp:

prostopadły

równoległy

bez zmian

inny

8.1.3.11.1. Określ inny kierunek głównej kalenicy w stosunku do drogi, z której działka ma dostęp.

.....

8.1.3.12. Określ projektowany rodzaj i kolor pokrycia dachowego (nieobowiązkowo):

.....

8.1.3.13. Określ inne parametry dachu.

.....

8.1.3.14 Powierzchnia użytkowa budynku (nieobowiązkowo):

8.1.3.14.1. Podaj istniejącą powierzchnię użytkową budynku.....

8.1.3.14.2. Podaj projektowaną powierzchnię użytkową budynku.....

8.1.3.15. W przypadku budynku mieszkalnego podaj liczbę lokali mieszkalnych (nieobowiązkowo):

8.1.3.15.1. Podaj istniejącą liczbę lokali mieszkalnych.....

8.1.3.15.2. Podaj projektowaną liczbę lokali mieszkalnych

8.1.3.16. Wskaż odległość budynku od granicy działki budowlanej

4 m i więcej,

3 m,

1,5 m,

bezpośrednio przy granicy,

inny

8.1.3.16.1. Określ inne usytuowanie budynku.

.....

8.1.3.17. Określ inne parametry budynku niewymienione powyżej.

.....

8.1.4. Podaj liczbę budynków o tych samych parametrach?.....

8.2. Wskaż rodzaj obiektu nie będący budynkiem:

budowla

obiekt małej architektury

urządzenie wodne

inne

8.2.1. Określ inny rodzaj obiektu

.....

8.2.2. Wskaż rodzaj prac dotyczących obiektu (możliwość zaznaczenia wielu):

- budowa
- odbudowa
- rozbudowa
- nadbudowa
- przebudowa
- montaż
- remont
- rozbiórka
- zmiana sposobu użytkowania
- tymczasowa zmiana zagospodarowania terenu
- 8.2.2.1. Podaj czas zmiany zagospodarowania terenu.....
- inne
- 8.2.2.2. Określ inny rodzaj prac.
.....

8.2.3. Określ charakterystyczne parametry obiektu.

8.2.3.1. Powierzchnia:

- nie dotyczy
- dotyczy
 - 8.2.3.1.1. Podaj istniejącą powierzchnię w metrach kwadratowych :.....
 - 8.2.3.1.2. Wskaż projektowaną powierzchnię:
 - precyzyjnie
Podaj powierzchnię w metrach kwadratowych
 - minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną powierzchnię w metrach kwadratowych
 - Podaj maksymalną powierzchnię w metrach kwadratowych

8.2.3.2. Objętość:

- nie dotyczy
- dotyczy
 - 8.2.3.2.1. Podaj istniejącą objętość w metrach sześciennych :.....
 - 8.2.3.2.2. Wskaż projektowaną objętość:
 - precyzyjnie
Podaj objętość w metrach sześciennych
 - minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną objętość w metrach sześciennych
 - Podaj maksymalną objętość w metrach sześciennych

8.2.3.3. Długość:

- nie dotyczy
- dotyczy
 - 8.2.3.3.1. Podaj istniejącą długość w metrach.....
 - 8.2.3.3.2. Wskaż projektowaną długość:
 - precyzyjnie
Podaj długość w metrach
 - minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną długość w metrach
 - Podaj maksymalną długość w metrach

8.2.3.4. Szerokość:

- nie dotyczy
- dotyczy
 - 8.2.3.4.1. Podaj istniejącą szerokość w metrach.....
 - 8.2.3.4.2. Wskaż projektowaną szerokość:
 - precyzyjnie
Podaj szerokość w metrach.....
 - minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną szerokość w metrach.....
Podaj maksymalną szerokość w metrach.....

8.2.3.5. Wysokość:

- nie dotyczy
- dotyczy
 - 8.2.3.5.1. Podaj istniejącą wysokość w metrach.....
 - 8.2.3.5.2. Wskaż projektowaną wysokość:
 - precyzyjnie
Podaj wysokość w metrach.....
 - minimalną oraz maksymalną
Podaj minimalną wysokość w metrach.....
Podaj maksymalną wysokość w metrach.....

8.2.2.6. Określ inne parametry obiektu budowlanego, niezdefiniowane powyżej.

.....

8.2.4. Podaj liczbę obiektów budowlanych o tych samych parametrach?

.....

- składowisko odpadów⁴
 - 8.3.1. Podaj docelową rzędną składowiska odpadów.
.....
 - 8.3.2. Podaj roczną ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów.
.....
 - 8.3.3. Podaj całkowitą ilość składowanych odpadów oraz rodzaje składowanych odpadów.
.....
 - 8.3.4. Określ sposób gromadzenia, oczyszczania i odprowadzania ścieków:
.....
 - 8.3.5. Określ sposób gromadzenia, oczyszczania i wykorzystywania lub unieszkodliwiania gazu składowiskowego.
.....

8.3.6. Określ inne parametry składowiska odpadów, niezdefiniowane powyżej.

.....

9. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

Wyrażam zgodę

Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.

10. ZAŁĄCZNIKI

- Pełnomocnictwo do reprezentowania inwestora (opłacone zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej) – jeżeli inwestor działa przez pełnomocnika
- Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej
- Kopia mapy zasadniczej lub, w przypadku jej braku, mapy ewidencyjnej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmująca teren, którego wniosek dotyczy wraz z obszarem, na który inwestycja będzie oddziaływać w skali 1:500 lub 1:1000, a w stosunku do inwestycji liniowych również w skali 1:2000 w postaci:
 - elektronicznej, w obowiązującym państwowym układzie odniesień przestrzennych,
 - papierowej.
- Określenie granic terenu objętego wnioskiem, jeśli teren inwestycji stanowi część działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- Określenie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanych obiektów budowlanych oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawione w formie graficznej
- Kopia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia dla inwestycji wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839)
- Dokument dotyczący infrastruktury technicznej, w tym w zakresie dostaw energii i w zakresie dostaw wody oraz odbioru ścieków socjalno-bytowych – jeżeli istniejące uzbrojenie terenu nie jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego
- inne

.....

11. PODPIS INWESTORA (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i datę podpisu umieszcza się w przypadku składania wniosku w postaci papierowej.

.....

¹ W przypadku większej liczby inwestorów, pełnomocników lub nieruchomości dane kolejnych inwestorów, pełnomocników lub nieruchomości dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

² Adres skrzynki ePUAP wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

³ W przypadku formularza w postaci papierowej zamiast identyfikatora działki ewidencyjnej można wskazać jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki ewidencyjnej oraz arkusz mapy, jeżeli występuje.

⁴ W przypadku formularza w postaci papierowej zamiast identyfikatora działki ewidencyjnej można wskazać jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki ewidencyjnej oraz arkusz mapy, jeżeli występuje.

⁵ W przypadku większej liczby obiektów dane kolejnych obiektów dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.