

# „Polski Ład” – czy ułatwi realizację budynków jednorodzinnych?

Anna Wieczorek

W sobotę 15 maja 2021 r. Rząd zaprezentował dokument pt. „Polski Ład”. Zapowiedziano szereg ułatwień w uzyskiwaniu własnego dachu nad głową. Przykładowo „realizacja budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> będzie możliwa bez pozwolenia, kierownika i książki budowy, a jedynie na podstawie zgłoszenia” [„Polski Ład”, s. 66]. W wystąpieniu telewizyjnym Wicepremier Jarosław Kaczyński dodał, że taki dom może mieć poddasze do 20 m<sup>2</sup>, czyli razem około 90 m<sup>2</sup>, nie precyzując czy chodzi o powierzchnię całkowitą, czy użytkową budynku.

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

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

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

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

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

- 1) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- 1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora”.

Zmiana oznacza, że będziemy mieli do czynienia z dwoma rodzajami budynków jednorodzinnych, których budowa nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę. Budynki, o których mowa w art. 29 w ust. 1 pkt 1 uPb mogą mieć dowolną powierzchnię zabudowy i liczbę kondygnacji oraz być budowane np. na wynajem. Budynki, o których mowa w art. 29 w ust. 1 pkt 1a uPb muszą mieć powierzchnię zabudowy nie większą niż 70 m<sup>2</sup> i maksimum dwie kondygnacje oraz być budowane wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych inwestora.

W przypadku obydwu rodzajów budynków do zgłoszenia należy dołączyć:

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

Dodatkowo dla budynków o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> inwestor będzie musiał dołączyć oświadczenia, że:

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

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

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

Natomiast w przypadku budynków o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia takiego sprawdzenia nie dokonuje.

Dla obydwu rodzajów budynków zgłoszenie należy złożyć przed rozpoczęciem robót budowlanych, przy czym dla tych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> z zaczęciem prac nie trzeba czekać 21 dni, liczonych od dnia doręczenia zgłoszenia (nowelizacja art. 30 ust. 5 uPb).

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

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

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

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

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

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

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

Czy ustawa z dnia 17 września 2021 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ułatwi budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> pokaże czas. Zaproponowane ułatwienia są pozorne, a ryzyko odpowiedzialności inwestora znaczące – większe niż dotychczas, co może skutkować nakazem rozbiórki.

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

## **Materiały źródłowe**

### **Dokumenty**

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

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

### **Źródła prawa**

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

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