

Komentarz prawny

Zmiany w prawie budowlanym i ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym według Polskiego Ładu

Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii przedstawiło w sierpniu projekt nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt jest częścią rządowego programu „Polski Ład”. W założeniu zmiany mają uprościć budowę domów o powierzchni zabudowy do 70 m² oraz domków rekreacyjnych.

Domy o powierzchni zabudowy do 70 m²

Ułatwienia mają dotyczyć budowy wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których powierzchnia użytkowa nie może przekraczać 90 m². Na każde 1000 m² powierzchni działki może przypadać nie więcej niż jeden tego typu budynek. Budowa budynku nie będzie wymagać uzyskiwania pozwolenia lecz będzie mogła być prowadzona w ramach procedury zgłoszenia, bez konieczności powoływania kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy.

Domki rekreacyjne

Zmiany mają dotknąć również zasad budowy wolnostojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku. Tak jak dotychczas budowa takich budynków wymagać ma jedynie zgłoszenia. Proponuje się jednak podniesienie dopuszczalnego progu powierzchni zabudowy tych obiektów z 35 do 70 m² przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych nie większej niż 6 m i wysięgu wsporników nie większym niż do 2 m. Budynków nie może być więcej niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki.

Termin na wydanie decyzji WZ

Według obecnego brzmienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jedynie w przypadku niewydania w terminie decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, organowi właściwemu do wydania tej decyzji wymierzana jest kara pieniężna z tytułu zwłoki. Projekt nowelizacji ustawy przewiduje, że karę będzie można wymierzyć również w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Różnica ma dotyczyć terminu, po upływie którego taka kara będzie nakładana. W odniesieniu do decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego termin wynosi 65 dni. W przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ma on wynieść 90 dni, a w przypadku decyzji dotyczącej budynku o powierzchni zabudowy do 70 m² – 30 dni.

Ocena propozycji

Propozycja zmian nie poddaje się jednoznacznej ocenie. W dotychczasowym stanie prawnym już jest dopuszczalne budowanie domów jednorodzinnych bez konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę. Warunkiem jest, aby obszar ich oddziaływania mieścił się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Nie przewiduje się przy tym żadnego ograniczenia w zakresie powierzchni budynków. Propozycja zmiany przepisów nie jawi się w związku z powyższym jako rewolucyjna, zwłaszcza, że również wobec budynków o powierzchni zabudowy do 70 m² stosowane będzie istniejące obecnie uprawnienie organu do nałożenia obowiązku uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu objętego obowiązkiem zgłoszenia, jeśli jego realizacja mogłaby spowodować m. in. wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Choć jak wskazują projektodawcy, brak kierownictwa budowy oraz dziennika budowy ma przyczynić się do obniżenia kosztów budowy małych budynków, to jednocześnie brak należytej pieczy nad budową może odbić się na bezpieczeństwie realizacji inwestycji, a później ich użytkowaniu. Propozycje mają na celu przeciwdziałać zagęszczaniu zabudowy, co jednak niekoniecznie można oceniać pozytywnie, jeśli weźmiemy pod uwagę koszty społeczno-ekonomiczne, zwłaszcza na przestrzeni miast.

Jako pozytywną można ocenić propozycję utrzymania obowiązku zgodności budowy małych domków z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy oraz opracowania projektów budowlanych, co może zapobiec zupełnej samowoli architektonicznej. Krokiem w dobrym kierunku mogą okazać się także przepisy o karach za zwłokę przy wydaniu decyzji o warunkach zabudowy, które potencjalnie powinny ograniczyć często obserwowany wydłużający się proces pozyskiwania decyzji.

Projekt ustawy został skierowany do konsultacji. Z zapowiedzi rządowych wynika, że ścieżka procedowania ustawy ma być szybka, tak aby w nowym sezonie budowlanym inwestorzy prywatni mogli skorzystać z ułatwień nowych regulacji. W przypadku uchwalenia zmian, wejdą one w życie w terminie jednego miesiąca od dnia ogłoszenia.

Anna Czajkowska, Radca prawny
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

Legal opinion

Changes to construction and planning laws in the government's Polski Lad programme

The Ministry of Development, Labour and Technology unveiled for consultation in August a draft bill amending the Construction Law of 7 July 1994 and the Act of 27 March 2003 on Spatial Planning and Land Use. Its objective is to simplify the construction of small single-family houses and recreational houses. The reform is part of the government's Polski Lad ('Polish Deal' or 'Polish Order') programme.

Houses up to 70 m²

New, simplified rules are to apply to the construction of free-standing, single-family residential buildings up to two storeys high and up to 70 m² of built up area, with a maximum usable floor area of 90 m². Under the proposal, such projects will no longer require a building permit to be obtained; a notification will suffice. Appointing a site manager and keeping a construction logbook will no longer be required, either. It will be possible to build one such house per 1,000 m² of a plot.

Recreational houses

The proposal also liberalises rules pertaining to free-standing, single-storey "buildings of private recreation," i.e. buildings intended for periodic leisure use. The construction of such buildings already does not require a building permit to be obtained, however the government wants to increase their permitted size from 35 m² to 70 m² of built up area, with the maximum permitted span of structural elements set at 6 metres and the maximum permitted bracket height at 2 metres. It will be possible to build one such house per 500 m² of a plot.

Time limit for issuing decisions on land use conditions

Under existing provisions of the Act on Spatial Planning and Land Use, it is only in the case of decisions on the location of projects of public purpose that there is a stipulated timeframe, 65 days, within which the competent authority has to issue the decision, or face a financial penalty. Under the government's proposal, such a time limit will also be established for decisions on land use conditions (WZ). It will be 90 days, with the exception of buildings up to 70 m² of built up area, for which it will be 30 days.

Assessment

The proposal does not lend itself to a simple judgement. The verdict has to be a mixed one.

To begin with, under current law it is already possible to build a single-family house without having to obtain a building permit, as long as the project's impact area is confined to the plot(s) on which it is to be built – regardless of the house's built up area or usable floor area. In light of this, the changes do not seem all that revolutionary, especially since authorities will retain the power to impose an obligation to obtain a building permit for a structure, including a house up to 70 m², otherwise requiring only a notification, in case its construction might create, perpetuate or increase negative effects (constraints, nuisances) for neighbouring real estate.

Abolishing the requirements to appoint a site manager and to keep a construction logbook will indeed, as the reform's authors point out, reduce the cost of building small houses. But on the other hand, lack of proper oversight could jeopardise the safety of their construction and use.

Another stated purpose of the changes is to prevent densification of construction. Yet this is not necessarily a desirable goal given the social and economic costs, especially in cities.

On a positive note, small house projects will still need to comply with local zoning plans or decisions on land use conditions, and a building design will still have to be drawn up. This will help prevent total architectural anarchy.

The introduction of a timeframe for the issuance of decisions on land use conditions, with fines in case of delays, is also a step in the right direction that should speed up a process that often takes too long.

The draft bill is now in public consultation. The government has said that it wants to progress it through Parliament quickly, so that investors can take advantage of the new rules already in the new building season. If enacted, the bill will come into effect a month after its publication in the Journal of Laws.

Anna Czajkowska, Attorney at Law
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.