

## 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.), zwaną dalej „ustawą – Prawo budowlane”, 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 przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przewiduje się wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tego typu obiektów, w nieprzekraczalnym terminie 30 dni. Już na etapie zgody na realizację, przedmiotem zgłoszenia, do którego dołączyć trzeba będzie projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, ma być budynek o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> z poddaszem o łącznej powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 90 m<sup>2</sup>. Obiekty te choć z założenia mają być niewielkie i o prostej konstrukcji, co ułatwiać ma zachowanie wymogów bezpieczeństwa, to jednak dopuszcza się, aby były one nie więcej niż dwukondygnacyjne, bowiem zgodnie z treścią definicji zawartej w rozporządzeniu 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 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351), za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Aby jednak zachować ograniczone proporcje poddasza względem kondygnacji parteru, a tym samym zmniejszyć potencjalne obciążenie stropu, proponuje się wprowadzenie ograniczenia powierzchni użytkowej budynku do 90 m<sup>2</sup>. Należy zwrócić uwagę, że choć pojęcie powierzchni użytkowej nie zostało zdefiniowane w ustawie – Prawo budowlane, to w przepisie art. 57 ust. 1a, użyto tego określenia odsyłając do rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1609 oraz z 2021 r. poz. 1169). W przepisach cytowanego rozporządzenia wyrażono zasadę, że powierzchnię użytkową budynku pomniejsza się o powierzchnię: przekroju poziomego wszystkich wewnętrznych przegród budowlanych, przejść i otworów w tych przegrodach, przejść w przegrodach zewnętrznych, balkonów, tarasów, loggii, schodów wewnętrznych i podestów w lokalach mieszkalnych wielopoziomowych, nieużytkowych poddaszy, a z kolei powiększa się o powierzchnię: antresol, ogrodów zimowych oraz wbudowanych, ściennych szaf, schowków i garderób. Ponadto przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

W projekcie ustawy przewiduje się wymóg, aby budowane domy do 70 m<sup>2</sup> były budynkami wolnostojącymi oraz określa się dopuszczalną gęstość zabudowy wskazując, iż może powstać jeden taki budynek na działce o powierzchni co najmniej 1000 m<sup>2</sup> (czyli nawet na działce o powierzchni 500 m<sup>2</sup> będzie możliwe wybudowanie jednego takiego domu, zaś budowa dwóch takich domów wymaga posiadania działki o powierzchni zabudowy 2000 m<sup>2</sup>). Wymóg lokalizacji jednego obiektu na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki, ma stanowić mechanizm gwarantujący, że projektowana instytucja będzie służyła wyłącznie celom indywidualnym, a nie budowie wieloobiektowych osiedli. Ponadto, projekt ustawy nie zwalnia z obowiązku, w zakresie projektowania i budowy ww. budynków, stosowania wymagań techniczno-budowlanych określonych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 oraz z 2020 r. poz. 1608 i 2351), czyli m.in. zachowania odpowiednich odległości od granic działki inwestycyjnej gwarantujących ograniczenie obszaru oddziaływania realizowanego budynku do działki, na której zostanie wybudowany.

Projekt ustawy przewiduje, iż domy do 70 m<sup>2</sup> 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 w terminie 3 dni od dnia:

- 1) doręczenia zgłoszenia – informację o dokonaniu zgłoszenia, zawierającą imię i nazwisko albo nazwę inwestora oraz adres i opis projektowanego obiektu;
- 2) wniesienia sprzeciwu – informację o dacie jego wniesienia;
- 3) upływu terminu, o którym mowa w art. 30 ust. 5 ustawy – Prawo budowlane – informację o braku wniesienia sprzeciwu.

Powyższe rozwiązanie umożliwia zainteresowanym powzięcie informacji o rozpoczętej inwestycji.

Ponadto, budowa domów jednorodzinnych do 70 m<sup>2</sup> dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych będzie podlegała obowiązkowi, o którym mowa:

- w art. 41 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, czyli obowiązkowi zawiadomienia organów nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych,
- w art. 43 ust.1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane – czyli geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – 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.

## **II. Szczegółowy opis wprowadzanych zmian**

### **Zmiany w obszarze ustawy – Prawo budowlane**

### **1. 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, proponuje się dodać kategorię wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, przy czym powierzchnia użytkowa tych obiektów nie może przekraczać 90 m<sup>2</sup>, a ich liczba na działce nie może przekraczać jednego na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki. 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).

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) oraz ustanowienia kierownika budowy (art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b) i prowadzenia przez niego dziennika budowy (art. 45 ust. 1 pkt 1).

### **2. Art. 29 ust. 1 pkt 16.**

Przewiduje się zmianę w zakresie dopuszczalnej powierzchni zabudowy wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku z obecnych 35 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>. 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 6,00 m.

### **3. Art. 41 ust. 4a pkt 1 lit. a oraz art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b.**

W obecnym stanie prawnym nawet prowadzenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, wymaga ustanowienia kierownika budowy i dokonywania wpisów do dziennika budowy. Tymczasem w treści przepisu art. 20 ust. 1 pkt 4 lit. a, 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 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, dom jednorodzinny, zapewnienie zgodności budowy z projektem z powodzeniem, może być zapewnione przez autora projektu.

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

### **4. Art. 43 ust. 1a.**

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 m<sup>2</sup>, po ich wybudowaniu. Powyższe umożliwi 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 oznaczał będzie brak możliwości odnotowania stosownych zmian w ewidencji gruntów i budynków.

Ponadto brak informacji o ww. budynkach w geodezyjnych bazach danych utrudni organom administracji architektoniczno–budowlanej ustalenie, czy zgłaszana inwestycja spełnia przesłankę warunkującą zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, polegającą na ograniczeniu liczby tych budynków do jednego na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki. Ujawnienie w ewidencji gruntów i budynków przedmiotowych obiektów, pozwoli przy pomocy ogólnodostępnego narzędzia jakim jest Geoportal zweryfikowanie w prosty sposób, czy zgłaszana budowa kolejnego budynku na działce spełnia warunek jednego budynku na każde 500 m<sup>2</sup> 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 istnieje w przypadku wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>.

#### **5. 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 wolnostojących dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup>, 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.

### **Zmiany w obszarze ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

#### **1. Art. 59 ust. 2a.**

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 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 m<sup>2</sup>.

#### **2. Art. 64 ust. 1 i 1a**

Przepisy te ustalają w odniesieniu do decyzji o warunkach zabudowy inny termin 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, opracowywanej 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 uwzględnić w maksymalnym terminie wydania decyzji.

Jednocześnie ustala się termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy w odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m<sup>2</sup> w wymiarze 30 dni, gdyż sprawy te są prostsze i powtarzalne.

Wprowadzenie terminu wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz konsekwencji finansowych dla 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.

### **III. Wpływ na przedsiębiorców**

Projekt wywiera jednoznacznie pozytywne oddziaływanie na sferę przedsiębiorczości, firm budowlanych i instalacyjnych, w szczególności na mikro i małych przedsiębiorców, poprzez 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 lobbingowej 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 zostanie 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”.

Projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.