

Nowelizacja Prawa budowlanego z punktu widzenia branży geodezyjnej

Samowole: szansa czy zagrożenie?

Już 19 września wejdzie w życie spora nowelizacja ustawy *Prawo budowlane*. Geodetów powinny w niej szczególnie zainteresować zmiany związane z legalizacją samowoli budowlanych.

Jerzy Królikowski

Zacznijmy od tego, czego w nowelizacji *Prawa budowlanego* nie ma. Przede wszystkim brak jest wpisania geodety na listę formalnych uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego. A warto podkreślić, że akurat w tej kwestii organizacje geodezyjne są wyjątkowo zgodne. Przypomnijmy, że podczas konsultacji ustawy porozumienie 6 organizacji branżowych (SGP, GIG, PGK, SKP, LSG, PTG), znane jako „Apel 45”, przedstawiło pakiet konkretnych zmian w tym zakresie. Obejmował on przede wszystkim wprowadzenie definicji geodety uprawnionego oraz określenie 9 czynności, za które byłby on odpowiedzialny w trakcie procesu inwestycyjno-budowlanego. Postulaty te zostały jednak odrzucone, co rząd uzasadniał tym, że proponowane zmiany ani nie są priorytetowe, ani nie wpływają bezpośrednio na uproszczenie i przyspieszenie inwestycji. Na pocieszenie geodeci otrzymali jedynie ustawowe uprawnienie do dokonywania wpisów w dzienniku budowy (wcześniej określało to rozporządzenie).

Co mniej zrozumiałe, z akceptacją strony rządowej nie spotkał się postulat doprecyzowania przepisów dotyczących badania przez geodetów zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki. Obowiązek taki wprowadziła nowelizacja *Prawa budowlanego* z 2015 roku. Problem w tym, że nie sprecyzowano w niej, przy jakich okolicznościach owo usytuowanie można uznać za zgodne, przez co w praktyce przepis ten jest martwy.

„Apel 45” postulował również doprecyzowanie, jakie zakresy uprawnień są

niezbędne przy geodezyjnej obsłudze inwestycji. I ta propozycja została jednak przez rząd pominięta.

Z punktu widzenia branży geodezyjnej najważniejszą zmianą, jaka wejdzie w życie we wrześniu, jest wprowadzenie uproszczonej procedury legalizacji samowoli budowlanych wniesionych przynajmniej 20 lat temu. Jednym z warunków takiej bezpłatnej legalizacji jest przedstawienie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektu. Czy oznacza to lawinę dodatkowych zleceń dla firm geodezyjnych? Trudno powiedzieć. Po pierwsze, rząd nie dysponuje żadnymi statystykami, ile takich samowoli jest. Twierdzi jedynie, że skala zjawiska jest duża i dotyczy przede wszystkim nielegalnej rozbudowy domów jednorodzinnych. Ze szacunkowych danych wiadomo np., że w 2018 r. zalegalizowano w całym kraju około pół tysiąca samowoli, a w przypadku 2 tys. doprowadzono do rozbiórki.

Ale nawet jeśli znana byłaby liczba ponad 20-letnich samowoli, i tak trudno przewidzieć, ilu właścicieli zdecydowałoby się na legalizację. Oprócz inwentaryzacji wymaga ona bowiem zlecenia ekspertyzy technicznej, która wykaże, że użytkowanie obiektu będzie bezpieczne. Przy braku pewności, że warunek ten zostanie spełniony, właściciel raczej nie będzie chciał się wychylać, ryzykując nakaz rozbiórki.

Choć nowa procedura będzie oznaczała dla geodetów dodatkowe zlecenia, niektórzy podchodzą do niej z rezerwą. Na internetowych forach geodezyjnych czytamy, że tego typu inwentaryzacje mogą okazać się zleceniem z kategorii „toksycznych”.

Problem dotyczy chociażby inwentaryzacji zasypianych dawno temu przewodów. Poza tym – jak zwraca uwagę branża budowlana – przepisy te są bardzo nieprecyzyjne. „Rzeczpospolita” napisała np., że wbrew intencjom autorów nowa procedura będzie mogła objąć również te samowole, dla których wydano już nakaz rozbiórki! Dlatego niejedynemu geodeta pewnie poważnie się zastanowi, czy warto się angażować w zlecenie, które może skończyć się ciągnięciem go po urzędach czy sądach.

Rząd broni jednak tej procedury, argumentując, że pozwoli włączyć wiele obiektów w system kontroli okresowych oraz wymiany „kopciuchów”. Resort rozwoju zwraca też uwagę, że obowiązkowa geodezyjna inwentaryzacja będzie miała pozytywny wpływ na jakość danych ewidencji gruntów i budynków, w tym na ich aktualność i wiarygodność. Geodeci mogą mieć zatem nadzieję, że jeśli procedura ta będzie powszechnie stosowana, odpadną im dokuczliwe problemy z budynkami, których nie ma na mapie z PZGiK. Warto w tym miejscu przypomnieć stanowisko GGK z października ub.r., w którym skrytykował on starostwa zmuszające wykonawców do aktualizacji danych o budynkach przy okazji opracowania mapy do celów projektowych (GEODETA 11/2019).

Nowelizacja *Prawa budowlanego* wprost określa ponadto katalog obiektów, które będą zwolnione z obowiązku zarówno pozwolenia na budowę, jak i zgłoszenia. Są nie niej: biletomaty, wpłatomaty, automaty sprzedające, paczkomaty, automaty przechowujące przesyłki lub automaty służące do wykonywania innego rodzaju usług



Hotel Czarny Kot – najśtywniejsza samowola budowlana w Warszawie (w trakcie rozbiórki)

o wysokości do 3 m włącznie. Jak tłumaczą autorzy ustawy, na dynamicznie rozwijającym się rynku tych urządzeń taka biurokracja jest niepotrzebna. Oczywiście częścią tej biurokracji są również prace geodezyjne, co wynika z art. 43, o którym w dalszej części artykułu. Brak jest jednak wiarygodnych informacji, na ile przed nowelizacją dla obiektów tych wymagano pozwoleń lub zgłoszeń. Z pewnością co powiat to obyczaj, choć warto wskazać na wyrok WSA w Łodzi [sygn. akt II SA/Łd 761/18]], zgodnie z którym paczkomat jest obiektem budowlanym, a więc wymaga pozwolenia na budowę.

W nowelizacji pojawiają się kolejne zwolnienia z obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę, między innymi dla: instalacji gazowych wykonywanych wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku, stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m sześć., niecek dezynfekcyjnych (w tym niecek dezynfekcyjnych z zadaniem), wszystkich oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ (a nie, tak jak dotychczas, tylko tych przydomowych) czy przydomowych tarasów naziemnych. Z kolei z obowiązku zgłoszenia zwolnione będą np. urządzenia melioracji wodnej, a także budowa stawów i zbiorników wodnych o powierzchni do 1000 m² i głębokości nieprzekraczającej 3 m położonych w całości na gruntach rolnych.

W związku z powyższymi zmianami modyfikowany jest również art. 43 zawierający katalog obiektów podlegających wytyczeniu oraz inwentaryzacji powykonawczej (patrz ramka). Zmiany są tu jednak niewielkie i raczej nie wpłyną znacząco na rynek zleceń. Do artykułu tego dodano ponadto ustęp 1aa, który

mówi wprost o obowiązku inwentaryzacji powykonawczej stacji do ładowania samochodów elektrycznych.

Z kronikarskiego obowiązku wspomnijmy, że jedną z najważniejszych zmian w tej ustawie (a jednocześnie budzącą najwięcej kontrowersji) jest ograniczenie formalności towarzyszących inwestycji. Jak obrazowo opisuje to rząd, zamiast teczki dokumentów wystarczy kilka teczek. Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor będzie dołączał tylko część obecnego projektu budowlanego, do tego w mniejszej liczbie egzemplarzy. Ubiegając się o pozwolenie, trzeba będzie przedstawić projekt budowlany, który będzie składał się z projektu zagospodarowania terenu (usytuowanie, układ komunikacyjny, informacja o obszarze oddziaływania obiektu) i projektu architektoniczno-budowlanego (układ przestrzenny, projektowane rozwiązania techniczne i materiałowe). Natomiast projekt techniczny (opis konstrukcji, instalacji, charakterystyka energetyczna) będzie trzeba złożyć na ręce kierownika budowy przed rozpoczęciem robót, a w urzędzie nadzoru budowlanego dopiero razem z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszeniem zakończenia robót.

Ta propozycja oburzyła w szczególności inżynierów budownictwa, którzy obawiają się marginalizacji w procesie inwestycyjnym i siebie, i projektu technicznego, co z kolei może stwarzać realne zagrożenie dla zdrowia i życia użytkowników obiektów budowlanych. Rząd się jednak z tymi argumentami nie zgadza. – Nadmierna liczba dokumentów, których wymaga się na samym starcie in-

Kiedy obowiązek tyczenia i inwentaryzacji?

Zgodnie ze znowelizowanymi przepisami geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po wybudowaniu – geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, będą podlegać obiekty budowlane wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę, a także wybrane obiekty, dla których dokument ten nie jest obowiązkowy:

- wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- sieci elektroenergetyczne obejmujące napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, a także wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze oraz gazowe (o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa);
- wolno stojące parterowe budynki stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- obiekty budowlane usytuowane na terenach zamkniętych, ustalonych decyzją ministra obrony narodowej lub ministra właściwego do spraw wewnętrznych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej;
- kanalizacja kablowa;
- przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne (z zastrzeżeniem art. 29a);
- telekomunikacyjne linie kablowe;
- punkty ładowania w rozumieniu ustawy o elektromobilności (...), z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego.

westycji, wydłuża proces budowy. Obecnie organ, który wydaje pozwolenie na budowę, nie weryfikuje projektu budowlanego pod kątem technicznym, a jedynie sprawdza kompletność dokumentów. Projekt techniczny, który stanowi około 35% całej dokumentacji, to szczególnie warunki techniczne i bardzo szczegółowe opisy dla danego obiektu budowlanego. Często zmienia się on w procesie inwestycyjnym. Teraz będzie mógł być wykonany po uzyskaniu pozwolenia na budowę, ale przed rozpoczęciem prac budowlanych – zaznacza Robert Nowicki, wiceminister rozwoju.

Podkreślimy, że to dopiero część zmian prawnych na placu budowy przewidzianych przez rząd w ramach tzw. pakietu wolnościowego. Kolejne – zdecydowanie ważniejsze dla naszej branży – przyniesie nowelizacja *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* (s. 5), o której szerzej napiszemy w następnych wydaniach GEODETY. ■