

Wpływ uproszczonych procedur budowlanych na geodezję

Polski Ład na 70 metrach

Projekt przepisów ułatwiających budowę domów jednorodzinnych jest mocno krytykowany przez architektów, inżynierów budownictwa, samorządowców czy planistów. Tymczasem branża geodezyjna wydaje się podchodzić do niego obojętnie. Czy słusznie?

Jerzy Królikowski

Kontrowersyjne regulacje wprowadza nowelizacja *Prawa budowlanego* oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy są częścią flagowego rządowego programu „Polski Ład” i zapewne z tego powodu kolejne etapy procedury legislacyjnej zaliczane są w ekspresowym tempie. Nowelizację opublikowano do konsultacji na początku sierpnia, miesiąc później przyjął ją rząd, a dwa tygodnie później przegłosował Sejm. O ile nie wydarzy się żadna niespodzianka, przepisy powinny zacząć obowiązywać na przełomie 2021 i 2022 roku.

• Dla kogo łatwiej?

Uproszczona procedura dotyczy wolnostojących budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 metrów kwadratowych. Nie mogą mieć one więcej niż dwie kondygnacje, ich zasięg oddziaływania musi mieścić się w całości na działce, na której zostały zaprojektowane, a budowa musi być prowadzona wyłącznie w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Liczba projektowanych budynków nie może być większa niż jeden na każde 500 m kw. powierzchni działki.

Inwestycja spełniająca powyższe warunki będzie mogła być realizowana „na zgłoszenie”, bez obowiązku ustanawiania kierownika budowy i prowadzenia dziennika budowy. W uproszczonej procedurze wyłączone ponadto możliwość zgłoszenia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu do dokonanego przez inwestora zgłoszenia. Do budowy będzie można zatem przystąpić od razu po doręczeniu urzędowi zgłoszenia. By jednak ograniczyć ewentualne nielegalne działania inwe-

stora, będzie on zobowiązany złożyć oświadczenia o tym, że:

- planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych,
- przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku niestanowienia kierownika budowy,
- dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna.

By zapewnić bezpieczeństwo, wymagane będzie zawiadomienie organów nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót. Oczywiście, inwestycja musi być zgodna z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Jeśli jednak dla danej działki go nie uchwalono, decyzja o warunkach zabudowy dla domów do 70 m kw. ma być wydawana w ciągu 21 dni.

Nowelizacja rozszerza ponadto możliwość budowania domków rekreacyjnych w procedurze zgłoszenia z dotychczasowego maksymalnego parametru powierzchni 35 m kw. do 70 m kw. Wprowadza się jednocześnie ograniczenia w parametrach. Rozpiętość elementów konstrukcyjnych nie może przekraczać 6 m, a wysięg wsporników – 2 m.

• Co to oznacza dla geodezji?

Analiza przepisów prowadzi do wniosku, że nie powinny mieć one istotnego wpływu na rynek zamówień geodezyjnych, a także na prowadzenie baz PZGiK. Potwierdzeniem jest zresztą to, że w konsultacjach nowelizacji nie brały udziału żadne stowarzyszenia geodezyjne.

Uproszczona procedura wciąż wymagać będzie sporządzenia projektu budowlanego, a to – zgodnie z *Prawem budowlanym* – oznacza konieczność przygotowania mapy do celów projektowych. Dom do 70 m kw. nadal będzie także podlegał obowiązkowi geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.

Pewne wątpliwości na etapie konsultacji budziło tyczenie budynków. Skoro za czynność tę odpowiada kierownik budowy, to czy należy ją wykonywać również w przypadku jego braku? Tak! Nowelizacja przewiduje bowiem, że wszelkie obowiązki kierownika bierze na siebie inwestor.

Z punktu widzenia geodezji istotne jest nowe brzmienie art. 43 ust. 1aa *Pb*. Zgodnie z nim geodezyjna inwentaryzacja jest obowiązkowa również w przypadku budynków rekreacyjnych o powierzchni 35–70 m kw. Teoretycznie niewiele to zmienia, bo obowiązek ten istniał wcześniej. Ale zapisanie go wprost powinno ograniczyć sytuacje, gdy inwestorzy nie wywiązują się z tego wymogu. Dodajmy, że w świetle nowego rozporządzenia *ws. EGIB* zapis ten oznacza również, że tego typu konstrukcje będą wykazywane w ewidencji gruntów i budynków. Na marginesie warto odnotować, że wg pierwotnego projektu obowiązek inwentaryzacji miał objąć wszystkie budynki rekreacyjne, a więc również poniżej 35 m kw. Ostatecznie rząd wycofał się jednak z tej propozycji, by nie zwiększać kosztów i formalności.

Oczywiście nowelizacja może mieć wpływ na geodezję o tyle, że bardzo duża popularność uproszczonej procedury zwiększyłaby popyt na drobne prace geodezyjne. Czy tak się jednak stanie, trudno dziś przewidzieć.

• Rewolucja, katastrofa czy kapiszon?

O ile w geodezji projekt nie wywołuje większych emocji, o tyle w innych branżach już owszem. Nowelizację ostro krytykują samorządy, a także stowarzyszenia planistów, architektów czy inżynierów budownictwa.

Przedstawiciele gmin zwracają uwagę, że niektóre zapisy nowelizacji bę-

dzie można łatwo omijać. Dotyczy to chociażby wymogu, by inwestycja była prowadzona wyłącznie w celu zaspokojenia własnych potrzeb inwestora. Ale na jak długo? Może być bowiem tak, że deweloper wybuduje dom rzekomo na własne potrzeby, ale już po miesiącu go sprzeda i zabierze się do kolejnej tego typu budowy. Ponadto w ocenie samorządowców 3-tygodniowy termin na wydanie „wuzetki” w wielu przypadkach jest kompletnie nierealny. Trudno będzie zatem mówić o skracaniu urzędowych procedur.

Planiści alarmują z kolei, że nowelizacja negatywnie wpłynie na ład przestrzenny. Przede wszystkim znacznie nasili zjawisko rozlewania się miast, które powinno być przez rząd ograniczane, a nie wspierane. Sprzyjać temu będzie m.in. zmniejszenie w toku prac legislacyjnych minimalnej powierzchni działki z 1000 do 500 m kw.

Z kolei organizacje architektów oraz inżynierów budownictwa zwracają uwagę, że rezygnacja z obowiązku zatrudniania kierownika budowy w istotny sposób przyczyni się do obniżenia standardów bezpieczeństwa – zarówno podczas budowy, jak i w trakcie użytkowania obiektu. Jak mówią bez ogródek, tymi przepisami sami prosimy się o serię ka-

tastrof budowlanych. Ponadto architektów szczególnie poirytował ogłoszony przez rząd konkurs na projekt domów do 70 m kw. za symboliczną złotówkę. Izba Architektów RP wprost nazywa to „ciosem w nasz zawód”.

Ale nie brak też opinii, że opisana wyżej uproszczona procedura tak naprawdę niewiele zmieni, bo będzie rzadko stosowana. Przecież już wcześniej istniała możliwość budowy domów na zgłoszenie, a mimo to większość inwestorów wciąż woli ubiegać się o zwykle pozwolenie na budowę. Żeby nie być gołosłownym: w ubiegłym roku na podstawie zgłoszenia wybudowano zaledwie 1877 domów jednorodzinnych, a na podstawie pozwolenia – ponad 106 tysięcy.

Skąd ta niechęć obywateli do prostszych procedur? Jak tłumaczą eksperci, rodziny wychodzą z założenia, że dom to inwestycja na całe życie, warto więc przejść pełną urzędową ścieżkę, nawet jeśli okaże się o kilka tygodni dłuższa. Ma się wtedy pewność, że organy nadzoru nie zakwestionują legalności konstrukcji już po jej oddaniu do użytku. Dodatkowym argumentem za dłuższą procedurą jest wspomniana wcześniej konieczność składania oświadczeń pod rygorem odpowiedzialności kar-

nej za złożenie fałszywego oświadczenia. W razie złamania prawa inwestor bierze bowiem na siebie ryzyko nie tylko kar finansowych, ale nawet... więzienia. Z tego powodu należy się też spodziewać, że banki będą niechętnie przyznawały kredyty na tego typu inwestycje.

Inni eksperci podkreślają, że powierzchnia zabudowy do 70 m kw. to mało jak na wolnostojący dom jednorodzinny. Jeśli kogoś zatem stać na dom, raczej będzie wolał postawić większą konstrukcję. Problemem jest także skromna ilość gruntów z uchwalonymi MPZP oraz ich wysokie ceny.

Pojawiają się też głosy, że nowa procedura wcale nie jest znacznie prostsza od obecnej. Co ciekawe, rząd, odpowiadając na krytykę nowelizacji, sam ponieważ to potwierdza. Zwraca bowiem uwagę, że wymogi dotyczące bezpieczeństwa w budownictwie wciąż będą obejmowały wszystkie inwestycje. Dotyczy to również nadzoru inspekcji budowlanej. Autorzy ustawy dodają ponadto, że na rezygnację z kierownika budowy powinni decydować się jedynie inwestorzy z odpowiednim doświadczeniem. Wiele wskazuje zatem na to, że standardowe pozwolenia na budowę wciąż będą trzymały się mocno. ■

Najważniejsze wiadomości co tydzień w Twojej skrzynce



Zapisz się na newsletter [Geoforum.pl](https://geoforum.pl)
geoforum.pl/newsletter