

Propozycje programu „Polski Ład” dla branży geodezyjnej

Ład czy nieład?

Do czerwoności rozgrzał krajową debatę publiczną zaprezentowany przez koalicję rządową projekt programu „Polski Ład”. Spore emocje wywołuje on również wśród geodetów.

Wśród dziesiątek postulatów bodaj największe zainteresowanie branży wzbudziła propozycja zwolnienia z uzyskiwania pozwolenia na budowę domów o powierzchni do 70 metrów kwadratowych. „Po sukcesie budowy małych domków rekreacyjnych tylko na podstawie zgłoszenia czas na kolejny krok w stronę budownictwa bardziej przyjaznego obywatelom. Wprowadzimy nowe przepisy regulujące budowę małych domów mieszkalnych. Realizacja budynków jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m kw. będzie możliwa bez pozwolenia, kierownika i książki budowy, a jedynie na podstawie zgłoszenia. Oznacza to skrócenie procesu budowlanego nawet do kilku tygodni i oszczędności co najmniej kilku tysięcy PLN dla inwestora” – czytamy na stronie programu.

Na geodezyjnych forach od razu pojawiły się obawy, że zmniejszy to liczbę map wykonywanych na potrzeby inwestycji budowlanych. Co więcej, z nowego rozporządzenia ws. EGIB miałyby wynikać, że takie obiekty nie będą wykazywane w tym rejestrze. Czy to słuszne obawy?

Trudno dziś odpowiedzieć na to pytanie przede wszystkim dlatego, że Polski Ład to na razie tylko ogólnikowe zapowiedzi, a nie projekty ustaw czy rozporządzeń. Szczegółów na temat tego konkretnego pomysłu nie znajdziemy nawet na specjalnej podstronie Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii poświęconej Polskiemu Ładowi.

Zacznijmy od tego, że wiele kontrowersji wokół tej propozycji bierze się z opinii, iż dziś pozwolenie nie jest potrzebne dla domów do 35 m kw., tymczasem rządzący chcą podnieść tę poprzeczkę do 70 m kw. To jednak nieprawda. W obecnym brzmieniu *Prawa budowlanego* limit 35 m kw. pada w odniesieniu np. do budynków rekreacyjnych, ale nie domów mieszkalnych.

Nie brak jednak ekspertów, którzy uważają, że proponowana przez PiS zmiana wydaje się – wbrew pozorom – niewielka. Już teraz *Prawo budowlane* dopusz-

cza bowiem wznoszenie domów „na zgłoszenie”, i to bez górnego limitu powierzchni, pod warunkiem jednak, że „obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane”. Choć regulacja ta obowiązuje od 2015 r., do dziś jest rzadko stosowana. Z danych Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego wynika, że w ubiegłym roku na podstawie tego uproszczonego trybu wybudowano raptem 1877 domów jednorodzinnych, podczas gdy na podstawie pozwolenia – ponad 106 tysięcy.

Dodajmy, że już po oficjalnej prezentacji Polskiego Ładu entuzjazm inwestorów studziło kierownictwo resortu rozwoju. Wiceminister Anna Kornicka wyjaśniła, że każda budowa wciąż będzie musiała być zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a jeśli dla danego terenu go nie uchwalono, trzeba będzie uzyskać warunki zabudowy, czyli tzw. wuzetkę. – Nie ma i nie będzie żadnej anarchii procesu budowlanego. Nie chodzi o to, by budować w każdym miejscu, gdzie kto chce i jak chce – zapewniła. Nie wykluczyła jednocześnie, że w ramach Polskiego Ładu mogą być wprowadzone pewne ułatwienia w zdobywaniu „wuzetki”. Doprecyzowała ponadto, że planowane ułatwienia szykowane są w szczególności z myślą o domach modułowych.

Wróćmy jednak do geodezji. Przypomnijmy, że zgodnie z *Prawem budowlanym*, nawet jeśli inwestor buduje „na zgłoszenie”, i tak musi przygotować projekt budowlany, a jego nieodłącznym elementem jest mapa do celów projektowych. I choć w niektórych przypadkach nie jest wymagane tyczenie oraz geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza, to zgodnie z art. 43 *Pb* zwolnienie to nie dotyczy m.in. domów jednorodzinnych.

Z tego samego powodu nie powinniśmy się też spodziewać negatywnych konsekwencji tej zmiany dla PZGiK. Projekt rozporządzenia ws. *EGiB* [więcej o projekcie na s. 47 – red.] zakłada bowiem,



że „w ewidencji nie wykazuje się budynków, które nie wymagają geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej (...)”. Tymczasem – jak wspomnieliśmy – na razie budowa domów „na zgłoszenie” objęta jest tym obowiązkiem.

Podsumowując, wydaje się, że wejście w życie tego elementu Polskiego Ładu nie powinno istotnie wpłynąć na liczbę zleceń geodezyjnych związanych z procesem inwestycyjno-budowlanym bądź na funkcjonowanie PZGiK. Choć – jak zwykle – diabeł tkwi w szczegółach, czyli w konkretnym brzmieniu nowych przepisów.

Oczywiście w Polskim Ładzie jest znacznie więcej propozycji pośrednio lub bezpośrednio dotyczących branży geodezyjnej. Program zakłada np. wprowadzenie własności warstwowej, zwanej także katastrzem 3D (o wcześniejszych przemyśleniach PiS do tego pomysłu pisaliśmy w *GEODECIE* 3/2021). Inne znane już zamierzenia partii rządzącej, jakie powtórzono w Polskim Ładzie, to m.in. reforma planowania przestrzennego czy cyfryzacja procesu inwestycyjno-budowlanego.

Nie brak też zapowiedzi licznych inwestycji infrastrukturalnych, które oznaczają więcej pracy dla geodetów – zarówno na drogach i torach, jak i w budownictwie mieszkaniowym. Wspomniano nawet o wdrożeniu satelitarnego systemu monitoringu rolnictwa. Ciśnienie przedsiębiorcom geodezyjnym najbardziej podnoszą jednak zapowiedzi zmian w podatkach. Jedni się z nich cieszą, a inni rwą włosy z głowy. Wszystkie te postulaty łączy jedno – na razie są to jedynie ogólne hasła.

Jerzy Królikowski