|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Uwagi do *projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (UD22)***  ***– ponowne uzgodnienia międzyresortowe, opiniowanie i konsultacje*** | | | |
| **Lp**. | **Jednostka redakcyjna, której uwaga dotyczy/**  **pkt Uzasadnienia/**  **pkt OSR** | **Podmiot zgłaszający** | **Uwaga/ Propozycja zmian zapisu** |
|  | Art. 3 pkt 2a ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Nowelizacji wymaga definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Należy wprowadzić zasadę, że budynek mieszkalny jednorodzinny to budynek, do dwóch lokali mieszkalnych zlokalizowany na jednej działce. Konieczne jest związanie definicji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z działką. Budynek jednorodzinny to przede wszystkim specyficzny sposób użytkowania działki, gdzie teren jest wyłączną własnością właściciela działki, który decyduje w całości o sposobie korzystania i sposobie jej zagospodarowania. To kryterium działki jest kluczowe, a liczba lokali wtórna. Dlatego decydujący o tym, czy budynek i zabudowa jest jednorodzinna powinno być kryterium, do dwóch lokali mieszkalnych na jednej działce (lub terenie). Tym samym kryterium nie może być liczba lokali mieszkalnych w budynku, tylko czy jest się wyłącznym użytkownikiem działki.  Niestety nieprecyzyjna definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego sprawia, że powstają inwestycje, gdzie realizuje się wiele budynków (do dwóch lokali mieszkalnych) na jednej działce. Skutkuje to tym, że działka jest użytkowana tak samo jak działka w zabudowie wielorodzinnej – posiada jeden wjazd, wspólny śmietnik, wspólny parking, wspólny plac zabaw, a sam teren otaczający budynki jest terenem wspólnym dla wszystkich mieszkańców i nie jest użytkowany w ten sam sposób co prywatny teren działki, na której stoi jeden budynek jednorodzinny. |
|  | Art. 3 pkt 2c ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Pomieszczenia takie jak garaż podziemny, komórki lokatorskie i inne pomieszczenia nieprzeznaczone na stały pobyt ludzi nie powinny przesądzać o funkcji budynku, stąd propozycja dodania do definicji wyrazu „nadziemnej’’.  Propozycja zapisu:  „2c) budynku mieszkalnym wielorodzinnym należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym wydzielono więcej niż dwa lokale mieszkalne albo lokale mieszkalne i lokal lub lokale użytkowe o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej nadziemnej budynku.”. |
|  | Art. 3 pkt 2f  ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | W art. 3 pkt 2f zaproponowano dodanie definicji „budynku zamieszkania zbiorowego”. W katalogu obiektów mieszczących się w tej definicji wskazano m.in. „hotel apartamentowy”. Proponuje się usuniecie z definicji „hotelów apartamentowych”. Nie istnieje definicja legalna tego typu obiektów. Wprowadzenie hotelów apartamentowych do definicji budynków zamieszkania zbiorowego może spowodować nadużycia i nie znajduje żadnego uzasadnienia merytorycznego. Definicja budynku zamieszkania zbiorowego powinna mieć w miarę możliwości jednoznaczna. To na tych obiektach powstaje zdecydowana większość lokali inwestycyjnych a ponieważ mają o wiele mniejsze wymagania niż budynki mieszkalne to właśnie są najbardziej drastyczne przykłady patodeweloperki. |
|  | Art. 3 pkt 2e oraz 2f  ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Budynek socjalny jest związany z zamieszkaniem zbiorowym, stąd proponuje się wyrazy „lub socjalny” zamieścić w definicji budynku zamieszkania zbiorowego, zaś w art. 3 w pkt. 2e proponuję się wykreślić wyrazy „lub socjalny”. Propozycja zapisu:  „budynku zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, ~~hotel apartamentowy~~, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencisty i dom zakonny lub inny budynek pełniący podobne funkcje lub socjalny;” |
|  | Art. 3 ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Brak jest definicji tarasu i altany. Czym różni się taras od utwardzenia terenu? Jeśli mamy wyłożony płytkami fragment terenu zlokalizowany na poziomie gruntu przy domu jednorodzinnym, na który wychodzimy z pokoju dziennego, mamy tam stół i parasol, to jest to taras czy utwardzenie terenu? |
|  | Art. 3 pkt 5b  ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Definicja wiaty (pkt 5b) zawiera informację, że wiata wspiera się na słupach. Jednak należy uwzględnić wiaty np. na dwóch równoległych ścianach oraz wiaty, których jeden bok stanowi ściana, a drugi bok wsparty jest na słupach (np. tak często wyglądają wiaty przystankowe?) Co w przypadku, gdy ściany wiaty tworzą kształt litery C (tak też bardzo często wyglądają wiaty przystankowe)? Jaką proporcję boków ma słup i przy jakiej proporcji należy go już uznać za ścianę?  Propozycja zapisu:  „5b) wiacie - należy przez to rozumieć budowlę, która jest trwale związana z gruntem, składającą się z konstrukcji dachowej wspartej na słupkach lub innych elementach budowlanych, nie w pełni wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, której cechą charakterystyczną jest jej powierzchnia zadaszenia”. |
|  | Art. 9 ust. 7 oraz 8  ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Pozytywnie należy ocenić zmianę w art. 9 poprzez dodanie ust. 7-9, która umożliwia zwolnienie z odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych na podstawie pozytywnej opinii państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska oraz właściwego okręgowego inspektora pracy. Również pozytywnie opiniuje się zwolnienie z konieczności występowania o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w stosunku do budynków wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z pozwoleniem wojewódzkiego konserwator zabytków.  KRIA RP proponuje uzupełnienie art. 9 ust. 8 o wyraz „nadbudowy”. Istnieje bardzo dużo budynków z okresu międzywojennego, które można zgodnie z ogólnymi przepisami nadbudować, ale na pewno nie da się spełnić wszystkich wymagań, np. dotyczących istniejącej klatki schodowej i transportu pionowego.  Propozycja brzmienia:  „W przypadku przebudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków wpisanych do rejestru zabytków, rozwiązania wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 stosuje się zgodnie z pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907), bez wymogu uzyskiwania zgody na odstępstwo, o której mowa w ust. 2.”.  Ponadto należy zweryfikować poprawność odesłania zawartego w ust. 9 do pozwolenia, o którym mowa w ust. 6b. Wydaje się, że mowa tu o ust. 8 (przepis art. 9 nie ma ust. 6b). |
|  | Art. 28 ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Proponuje się wyposażenie art. 28 ustawy Prawo budowlane w dodatkowy ustęp stanowiący lex specialis do art. 128 k.p.a. (wyłączenie stosowania art. 128 k.p.a. zdanie pierwsze i drugie) oraz wskazanie, że w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę odwołanie od decyzji wymaga szczegółowego uzasadnienia.  Propozycja brzmienia:  3b. Przepisu art. 128 Kodeksu postępowania administracyjnego nie stosuje się. W postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę odwołanie od decyzji wymaga szczegółowego uzasadnienia.    W ustawie Prawo budowlane proponuje się wprowadzenie w art. 28 wymagania w postaci uzasadnienia dla odwołania od decyzji, co przynajmniej częściowo ograniczy ich ilość (dodanie ust. 3b).  Zgodnie z art. 128 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej k.p.a.) „Odwołanie nie wymaga szczegółowego uzasadnienia. Wystarczy, jeżeli z odwołania wynika, że strona nie jest zadowolona z wydanej decyzji. Przepisy szczególne mogą ustalać inne wymogi co do treści odwołania.”. Dodawany ust. 3b stanowić będzie przepis szczególny, o którym mowa w art. 128 zdanie trzecie k.p.a. Zgodnie ze stanowiskiem komentatorów k.p.a.: „W doktrynie przyjmuje się, że ze zdania pierwszego i drugiego komentowanego przepisu wynika, iż „odwołanie nie wymaga żadnego  uzasadnienia ani nawet wskazania, w jakim zakresie i w jakim kierunku odwołujący się żąda zmiany decyzji” (E. Iserzon [w:] Komentarz, 1970, s. 226).” (A. Wróbel [w:] M. Jaśkowska, M. Wilbrandt-Gotowicz, A. Wróbel, Komentarz aktualizowany do Kodeksu postępowania administracyjnego, LEX/el. 2025, art. 128.). Takie rozwiązanie na gruncie prawa budowlanego przynosi często daleko idące skutki. Postępowania z zakresu procesu inwestycyjnego łączą w sobie wiele obszarów, takich jak szczegółowe wymagania techniczne obiektów, wymagania co do sytuowania na działce, wymagania wynikające z przepisów innych ustawy, w tym ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków. A zatem organy administracji architektoniczno-budowlanej muszą uwzględniać przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę szereg szczegółowych regulacji prawnych, w tym i prawa miejscowego. Stąd są to, szczególnie w odniesieniu do większych, specjalistycznych zamierzeń budowlanych, postępowania skomplikowane.  Jednocześnie należy podkreślić, że proponowane rozwiązanie nie ograniczy stronom postępowania możliwości wnoszenia odwołań od decyzji, a jedynie zdyscyplinuje ich formę i treść.  Postulat ten wszedł w skład pakietu deregulacyjnego przedstawionego przez IARP, stąd powinien znaleźć się w opiniowanym projekcie. |
|  | Art. 29 ust. 1 pkt 1b  ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | W art. 29 ust. 1 pkt 1b zaproponowano uzupełnienie katalogu budów, które nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymagają zgłoszenia o „wolno stojące, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynki użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m2, których obszar oddziaływania mieści się na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane”. W ocenie IARP jest to rozwiązanie zbyt daleko idące. W uzasadnieniu do projektu wskazano, że rozwiązanie to ma przyczynić się do szybkiej realizacji budynków użyteczności publicznej służących lokalnym społecznościom m.in. obiektów kultu, oświaty, działalności leczniczej, społecznej, socjalnej czy obsługi pocztowej. Należy wskazać, że obiekty te należą do grupy obiektów o większym skomplikowaniu, obiektów, w których przebywa często w jednym czasie wiele osób, przez co powinny one zawierać często specjalistyczne rozwiązania służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb. Rozwiązanie takie, nawet przy założeniu pozostawienia funkcji kierownika budowy, może być bardzo niebezpieczne. |
|  | Art. 29 ust. 1 pkt 22 oraz pkt 22a ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Dla tarasu nie można określić powierzchni zabudowy, stąd proponuje się wykreślić wyraz „zabudowy”.  Propozycja brzmienia:  „22) niezadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni ~~zabudowy~~ większej niż 35 m2;”;  „22a) zadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni ~~zabudowy~~ tarasu większej niż 35 m2 oraz o powierzchni dachu nie większej niż ~~50~~ 35 m2, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 31a;”.  Z zapisu wynika, że taras zadaszony o powierzchni dachu 50m2 może być na zgłoszenie a 51m2 już nie czyli będzie wymagał pozwolenia. Nie ma uzasadnienia dla takiej powierzchni. Mamy zatem tarasy bez pozwolenia i zgłoszenia (31,31a) i bez pozwolenia a na zgłoszenie (22 i 22a)  Proponuje się pozostawić 35 m2 zadaszenia w jednym i drugim przypadku. |
|  | Art. 29. ust. 1  pkt 40 ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Warto dodać minimalną wielkość, która nie wymaga ani zgłoszenia, ani pozwolenia. Przewyższenie 0,5m konstrukcyjnie nie jest traktowane jako mur oporowy.  Wysokość 1m to prosty mur, który może być zgłoszony.  Propozycja zapisu:  „40) murów oporowych o wysokości od 0,5m do ~~0,80~~ 1,0 m.”.  Wymaga również zmiany w ust 2. Do art. 29. ust. 2 dodać pkt 34 dotyczący murów oporowych do 0,5 m. |
|  | Art. 29 ust. 2. pkt 31 oraz 31a ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | Dla tarasu nie można określić powierzchni zabudowy, stąd proponuje się wykreślić wyraz „zabudowy”.  Propozycja brzmienia:  „31) niezadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni ~~zabudowy~~ nie większej niż 35 m2;”,  „31a) zadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni ~~zabudowy~~ tarasu nie większej niż 35 m2 oraz o powierzchni dachu nie większej niż 35 m2;”. |
|  | Art. 29 ust. 2 pkt. 34 | Izba Architektów RP | W propozycji brzmienia przepisu pojawia się wysokość 3 m. Jeśli mówimy o zadaszeniu, zadaszeniu trybun to raczej jest to wysokość zbyt niska. Dla dachu dwuspadzistego również jest to za mało. Dla szatni powinna być określona powierzchni zabudowy, ale dla zadaszeń i trybun nie.    Propozycja zapisu:  „34) szatni o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m2 i wysokości 3,5m, zadaszeń oraz trybun o powierzchni nie większej niż 25 m 2 o wysokości nie większej niż 3,5m przy obiektach, o których mowa w ust. 1 pkt 20, przy czym łączna liczba wszystkich tych obiektów budowlanych na działce nie może przekraczać 5 na każde 10 000 m2 powierzchni działki;”. |
|  | Art. 35 ust. 6 ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | O ile intencja projektodawcy wyrażona w uzasadnieniu, zgodnie z którą zmiana przeciwdziałać ma zakładaniu a priori przez organy 65-dniowego terminu na wydanie decyzji, jest zasadna i wymaga poparcia, o tyle terminy określone w pkt 1–3 nie stanowią terminów załatwienia sprawy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.  W celu zdyscyplinowania organów lepszy skutek osiągnie wprowadzenie kar dla organu drugiej instancji za utrzymanie terminu odwołania. |
|  | Art. 39 ustawy nowelizowanej | Izba Architektów RP | KRIA RP w pełni popiera zmianę zaproponowaną w art. 39 tj. wykreślenie ust. 3 i 4. Bardzo korzystna zmiana, całkowicie zgodna z postulatami Izby Architektów RP. Zlikwiduje rażącą niekonsekwencję wymagającą uzgodnienia na obiekcie, który nie jest objęty formą ochrony zabytków. Ochrona zapisana w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy pozwoli ocenić w trakcie analizy projektu budowlanego, bez uzgadniania z organem konserwatora czy projekt nie wykracza poza te zasady. Będzie to zgodne z dotychczasową zasadą weryfikacji przez organ administracji aa-b projektu zagospodarowania terenu i oświadczeniem projektanta zapisanym w art. 34 ust. 3d. |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |