



Minister
Rozwoju i Technologii

Data: 23 marca 2022 r.
Znak sprawy: DAB-II.054.5.2022

Pan
Tomasz Grodzki
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: oświadczenia złożonego przez Senator Jadwigę Rotnicką podczas 37. posiedzenia Senatu RP w dniu 16 lutego 2022 r.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na ww. oświadczenie senatorskie w sprawie możliwych skutków realizacji ustawy z 17 września 2021 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. poz. 1986), dalej jako „ustawa”, uprzejmie przedstawiam następujące informacje i wyjaśnienia.

Na wstępie należy podkreślić, że ustawa stanowi realizację jednego z kluczowych założeń Polskiego Ładu tj. „dom bez formalności”. Ustawa zawiera rozwiązania prawne umożliwiające szybszą i łatwiejszą budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², służących zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora. Ustawa weszła w życie z dniem 3 stycznia 2022 r.

Ustawa nie modyfikuje systemowych zasad dotyczących lokalizacji inwestycji, zawartych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), dalej jako „ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”. Tym samym budowa domów mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m² w dalszym ciągu musi być zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.

Dla ww. domów w celu usprawnienia ich realizacji i przyspieszenia procesu inwestycyjnego, wprowadzono dodatkowe ułatwienia w procedurze wydawania decyzji o warunkach zabudowy, m.in.: ograniczenie kręgu stron postępowania jedynie do wnioskodawcy, ograniczenie maksymalnego zasięgu obszaru analizowanego do 200 m wokół terenu inwestycji, odstąpienie

od uzasadnienia decyzji, gdy uwzględni ona w całości żądanie strony (art. 64a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ponadto ustawa określiła termin na wydanie decyzji o warunkach zabudowy, który wynosi 21 dni dla budynków o powierzchni zabudowy do 70m² i 90 dni dla pozostałych inwestycji (art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wprowadzone w ramach ustawy zmiany przepisów ustawy – Prawo budowlane w efekcie będą skutkować możliwością budowy przedmiotowych budynków w uproszczonej procedurze, tj. na podstawie ułatwionego zgłoszenia, bez obowiązku ustanowienia kierownika budowy oraz bez prowadzenia dziennika budowy.

Ułatwienia w procedurze zgłoszenia polegają na wyłączeniu możliwości wniesienia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu do dokonanego przez inwestora zgłoszenia budowy takiego domu. Tym samym do budowy będzie można przystąpić niezwłocznie po doręczeniu organowi administracji architektoniczno-budowlanej takiego zgłoszenia. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia nie dokonuje jego sprawdzenia - za wystarczające w tych przypadkach będzie oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Jednocześnie w ustawie dodany został obowiązek dołączania przez inwestora do zgłoszenia, oprócz standardowej dokumentacji, także oświadczeń o tym, że:

- planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych - składanego pod rygorem odpowiedzialności karnej,
- przyjmuje on odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nie ustanowienia kierownika budowy,
- dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna.

Odnosząc się do kwestii bezpieczeństwa przedmiotowych budynków należy podkreślić, iż wprowadzenie ułatwień w zakresie ich budowy nie zwalnia z obowiązku projektowania i realizacji takich obiektów w sposób określony w przepisach, w szczególności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Po zakończeniu budowy konieczne będzie natomiast przeprowadzenie odpowiedniej procedury kończącej budowę, czyli złożenie w tym przedmiocie zawiadomienia do organu nadzoru budowlanego, wraz z wymaganą dokumentacją.

Przedstawione rozwiązanie wychodzi naprzeciw ugruntowanej w polskiej kulturze potrzebie posiadania własnego domu.

Dzięki ustawie inwestorzy chcący wybudować dom mieszkalny jednorodzinny na własne potrzeby mieszkaniowe zyskali wybór. Każdy może rozpocząć budowę takiego domu bez konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, bez obowiązku ustanawiania kierownika budowy oraz prowadzenia dziennika budowy. Ustawa nie zakazuje bowiem inwestorowi ustanowienia kierownika budowy, a stanowi jedynie alternatywę. Tym samym każdy, kto będzie chciał ustanowić kierownika budowy i powierzyć mu odpowiedzialność za prowadzenie budowy, będzie miał taką możliwość. Ustawa stwarza zatem w tym zakresie rozwiązanie, z którego skorzystanie zależy całkowicie od woli inwestora, nie ustanawia natomiast zakazu. W przypadku zaś, gdy inwestor nie zdecyduje o ustanowieniu takiego kierownika i sam czując się na silach podejmie się tego działania ustawa przewiduje obowiązek złożenia w tym przedmiocie przez inwestora odpowiedniego oświadczenia, tak aby pewne było, że inwestor ma świadomość, iż będzie on ponosił w tym zakresie pełną odpowiedzialność za budowę. Podobnie jest w przypadku procedury przeprowadzanej w organie administracji architektoniczno-budowlanej przed rozpoczęciem budowy takiego budynku gdyż uproszczony tryb jest możliwością, jaką inwestor ma do wyboru.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /