

Członkowie Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego omówili kwestię podstawowych wymagań dla obiektów budowlanych i ich odległość od granicy nieruchomości oraz poruszyli problematykę przepisów techniczno – budowlane.

Pierwsza część zaprezentowanych rozwiązań prawnych dotyczyła wymagań podstawowych dotyczących obiektów budowlanych. W projekcie wskazano, że obiekty te należy projektować, budować i utrzymywać zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej oraz obowiązującymi przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Doprecyzowano również, że obiekty budowlane jako całość oraz ich poszczególne części muszą nadawać się do użycia zgodnie z ich zamierzonym zastosowaniem, przy czym należy w szczególności wziąć pod uwagę zdrowie i bezpieczeństwo osób mających z nimi kontakt przez cały cykl życia tych obiektów. Przepis uzupełniono stwierdzeniem, że przy właściwej konserwacji obiekty budowlane muszą przez cały gospodarczo uzasadniony okres użytkowania spełniać co najmniej podstawowe wymagania ustalone przepisami techniczno-budowlanymi. Następnie zaprezentowano szereg wymagań projektowania i wykonania obiektów budowlanych, dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji, pożarowego, higieniczno-sanitarnego, a także bezpieczeństwa użytkowania, ochrony przed hałasem i drganiami, a także zapewnienia izolacyjności cieplnej, energooszczędności i zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych. Zaprezentowane regulacje normują również zasady sytuowania obiektów budowlanych w odniesieniu do granicy nieruchomości, zastrzegając jednocześnie możliwość modyfikacji zasad kodeksowych przez przepisy odrębne. Zgodnie z projektem, zasadą byłoby sytuowanie obiektów i urządzeń budowlanych w odległości nie mniejszej niż 4 metry od granicy działki, przy czym dopuszczono sytuowanie obiektów budowlanych w odległości mniejszej, pod warunkiem zachowania na obu działkach odległości określonych dla tego rodzaju obiektów przepisami techniczno - budowlanymi, określonymi rozporządzeniem (np. odległości wynikające z wymogów ochrony przeciwpożarowej). Kolejne przepisy regulują zagadnienie odpowiedniego nasłonecznienia obiektów budowlanych, z podziałem na budynki do 12 metrów (niskie), od 12 do 35 metrów (średniowysokie) oraz powyżej 35 metrów (wysokie). Przewidziano również regulacje rangi ustawowej dla określenia odległości wydzielonych miejsc postojowych lub otwartego garażu wielopoziomowego od granicy sąsiedniej działki budowlanej. Kolejne regulacje dotyczą takich obiektów i urządzeń jak: pokrywy i wyloty wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, doły ustępów nieskanalizowanych i podobne urządzenia sanitarno-gospodarcze, studnie dostarczające wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, zbiorniki z gazem płynnym, komory fermentacyjne i zbiorniki biogazu rolniczego. Pozostałe zasady wzajemnego usytuowania obiektów budowlanych określać ma, według propozycji, rozporządzenie. Zasady sytuowania obiektów mogą być również zmienione odpowiednimi postanowieniami planu miejscowego. Projekt zastrzega także możliwość ustalenia odległości obiektów budowlanych w przepisach szczególnych, takich jak ustawa o drogach publicznych, ustawa o transporcie kolejowym lub ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Również do przepisów odrębnych odesłano w zakresie ustalenia strefy ochronnej inwestycji, na terenie której wprowadza się ograniczenia w zabudowie lub zagospodarowaniu nieruchomości.

Ponadto w zaprezentowanym projekcie przewidziano możliwość udzielenia zgody właściciela działki sąsiedniej (w formie aktu notarialnego) na posadowienie obiektu lub urządzenia w sposób inny niż określony w przepisach.

Projektodawcy zaprezentowali następnie upoważnienie ustawowe do wydania przez ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa (w porozumieniu z innymi, właściwymi ministrami) rozporządzeń ustanawiających przepisy zawierające techniczno-budowlane rozwinięcie wymagań podstawowych obiektów budowlanych, z uwzględnieniem

rodzajowego zróżnicowania nadziemnych i naziemnych oraz podziemnych i podwodnych obiektów budowlanych w zależności od ich przeznaczenia oraz technologii budowy i użytkowania, od ich bezpiecznego usytuowania i sąsiedztwa, od ich podłoża i geotechnicznych warunków posadowienia. Rozporządzenia te mają również określić szczegółowe zasady dotyczące stref ochronnych. Ponadto zaproponowano, aby właściwi ministrowie uzyskali uprawnienie do wydawania i rozpowszechniania, jako uzupełnienie bądź uszczegółowienie przepisów techniczno-budowlanych, wzorców i przykładów oraz wybranych norm technicznych zalecanych do wykorzystania lub przestrzegania przy projektowaniu, budowie i utrzymaniu obiektów budowlanych.

W dyskusji wskazano na zasadność uregulowania problematyki odległości obiektów budowlanych od granicy działki w przepisach rangi ustawowej. Wskazano jednocześnie, że całość problematyki stref ochronnych powinna być uregulowana w ustawie. Uznano również, że możliwość zabudowy w granicy działki nie powinna być uzależniona od uzyskania zgody sąsiada, bowiem wola obecnego właściciela nieruchomości nie może decydować o jej nieracjonalnej zabudowie. Zauważono również, że normy dotyczące odległości budynków podyktowanych koniecznością odpowiedniego dostępu do światła dziennego są zbyt restrykcyjne i powinny być zmodyfikowane na potrzeby centrów miast. Zauważono ponadto, że w polskim systemie źródeł prawa nie ma obecnie formy, w której minister mógłby wydawać zalecenia bądź zalecać stosowanie określonych standardów. Akt normatywny nie może bowiem zawierać treści innych niż normatywne. Dyskusja dotyczyła również kwestii możliwości zmiany odległości obiektów budowlanych od granicy w planach miejscowych. Członkowie Komisji wskazywali, że z jednej strony konieczne jest pozostawienie gminie możliwości uwzględniania specyfiki lokalnej zabudowy, z drugiej zaś strony - może to prowadzić do nadużyć i zbyt częstego umieszczania w planach miejscowych regulacji pozwalających na zabudowę na granicy działki.

Komisja zdecydowała o przyjęciu zaprezentowanego materiału do dalszych prac redakcyjnych postanawiając jednocześnie, że zasadą będzie kształtowanie odległości budynków od granicy nieruchomości w Kodeksie, z możliwością odmiennego ukształtowania tego zagadnienia w planie miejscowym.

Komisja zdecydowała także o powierzeniu zespołowi redakcyjnemu zadania opracowania projektu regulacji prawnych dotyczących przyłączy.