

Szykują się niemałe zmiany Prawa budowlanego i to niekoniecznie mile widziane przez samorządy terytorialne.

Rewolucję w prawie budowlanym podzielono na dwie części. Pierwsza „mała zmiana” przeszła przez fazę rządową (z negatywną opinią strony samorządowej) i lada moment znajdzie się w Sejmie. Druga, poważniejsza przygotowywana jest od dwóch lat przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego. Opracowany przez tę Komisję projekt tzw. Kodeksu urbanistyczno-budowlanego znajduje się obecnie w fazie konsultacji społecznych i można domniemywać, że na przełomie roku 2014 i 2015 trafi do parlamentu.

Oto odpowiedź na pytanie, jakie rozwiązania zawarte w tych projektach wzbudzają największe kontrowersje?

Pożegnanie pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego

W małej nowelizacji sprzeciw wielu środowisk samorządowych wzbudza pomysł wyeliminowania decyzji o pozwoleniu na budowę domu jednorodzinnego.

Zniesiony ma zostać wymóg uzyskiwania pozwolenia na budowę i przebudowę domu jednorodzinnego.

Rozwiązanie to dotyczy budynków, których obszar oddziaływania nie wykracza poza granice działki objętej inwestycją. W takim przypadku konieczne będzie jedynie zgłoszenie budowy z projektem budowlanym i dołączenie dokumentów wymaganych w trybie pozwolenia na budowę dla tego budynku. Starosta będzie miał 30 dni na ewentualne wniesienie sprzeciwu od zgłoszenia.

Projekt pozostawia możliwość ubiegania się o uzyskanie pozwolenia na rozpoczęcie budowy lub przebudowy domu jednorodzinnego w trybie pozwolenia na budowę, jeśli inwestor uzna, że jest to dla niego korzystniejsze.

Jak podkreśla wielu ekspertów, propozycja ta ignoruje orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego i Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w zakresie gwarancji ochrony własności.

Według Trybunału Konstytucyjnego istotą tej gwarancji jest to, że ochrona własności i innych praw majątkowych nie może być zróżnicowana zależnie od rodzaju podmiotu danego prawa, a konieczność ochrony praw osób trzecich jest jedną z podstaw wprowadzenia ustawowych ograniczeń praw inwestora (art. 31 ust. 3 Konstytucji) oraz ingerencji organów administracji w proces budowy jak i w trakcie i po zakończeniu robót budowlanych.

Podkreśla się, że pozwolenie na budowę, ukształtowane w liczącej dziesięciolecia praktyce ma decydujące znaczenie dla zagwarantowania należytej ochrony prawa własności osób trzecich, co bezpośrednio rzutuje na zapewnienie im bezpieczeństwa, a ogółowi porządku publicznego.

Temat mantra. Okręgowe, zamiast powiatowych, inspektoraty nadzoru budowlanego

W treści projektu Kodeksu urbanistyczno-budowlanego spore wątpliwości budzi zaproponowany zakres i procedura realizacji budowy na podstawie zgłoszenia budowlanego. Większość inwestycji miałyby być realizowana w tej procedurze, skoro będzie obejmowała np. budynki mieszkalne o kubaturze do 1000 m³

i pozostałe budynki o wysokości do 5 metrów i powierzchni zabudowy do 50 m².

Zdecydowany sprzeciw powiatów budzi propozycja zmiany struktury organów nadzoru budowlanego. Znow powraca pomysł zniesienia powiatowych inspektorów nadzoru budowlanego stanowiących organy administracji zespolonej, a wprowadzenie okręgowych inspektorów nadzoru budowlanego stanowiących organy administracji niezespolonej. Zmiana taka jest zwycięstwem resortowego myślenia o funkcjonowaniu państwa; myślenia, z którym miała definitywnie skończyć reforma samorządowa roku 1998.

Gdyby przyjąć projekt Kodeksu urbanistyczno-budowlanego w dzisiejszym kształcie to będziemy mieli jeszcze więcej problemów natury kompetencyjnej niż obecnie. Tytułem przykładu: organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji będzie nadal starosta. Należy jednak jednoznacznie przesądzić, czy zadania te realizuje, jako zadania własne powiatu, czy też zadania zlecone z zakresu administracji rządowej. Rozstrzygnięcia tej kwestii w projekcie Kodeksu zabrakło.

Niezrozumiały jest też np. sens proponowanego przepisu zakazującego wywłaszczania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Wywłaszczenie może następować zarówno na rzecz Skarbu Państwa, jak i jednostek samorządu terytorialnego. Jeśli zatem celem przepisu było nakłanianie organów publicznych do współpracy – w miejsce rozstrzygnięć administracyjnych – to wyłączenie powinno obejmować również nieruchomości należące do jednostek samorządu terytorialnego. Jeśli cel był inny to propozycja tego przepisu powinna zostać usunięta z Kodeksu urbanistyczno-budowlanego.

Co najmniej kontrowersyjna jest zaproponowana zasada podziału części kosztów realizacji infrastruktury technicznej. Jest ona oparta na stosunku długości frontu nieruchomości do długości zrealizowanej infrastruktury technicznej. Tymczasem w warunkach polskich częste jest obsługiwanie przez zrealizowaną infrastrukturę techniczną również działek położonych w drugim rzędzie zabudowy, a dostępnej za pośrednictwem sięgaczy (ulic mających jeden wyjazd, zakończonych najczęściej placem do zawracania, potocznie zwanych *ślepy maulkiem* lub *ślepa ulica*). Wydaje się, że proporcja powinna raczej nawiązywać do stosunku powierzchni działki do ogólnej powierzchni działek obsługiwanych przez daną infrastrukturę.

To rzecz jasna tylko przykłady niekoniecznie pozytywnych rozwiązań, które znalazły się w projekcie Kodeksu urbanistyczno-budowlanego.

Wierzyć trzeba, że autorów tych propozycji uda się odwieść od planu ich wdrożenia.

Marek Wójcik