

# Kodeks budowlany na ukończeniu

**URBANISTYKA** Z jednej strony resort budownictwa łagodzi propozycje zmian w przepisach o wuzetkach, a z drugiej w tym samym czasie przedstawia projekt zmierzający do ich całkowitej eliminacji

**Sławomir Wikariak**  
slawomir.wikariak@infor.pl

Po trwających rok pracach Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa przedstawiło nową wersję projektu kodeksu urbanistyczno-budowlanego, czyli jednej ustawy, w której skupić się mają wszystkie przepisy dotyczące inwestycji budowlanych. Dość powiedzieć, że najświeższy dokument ma prawie 600 artykułów i liczy 220 stron samych przepisów, bez uzasadnienia.

– Będziemy teraz spotykali się z przedstawicielami poszczególnych resortów, z przedsiębiorcami, deweloperami, architektami, inżynierami, urbanistami i na konkretnym tekście dyskutowali o jego brzmieniu, by w I kwartale 2018 r. mógł on wejść do Sejmu – zapowiada wiceszef MIB Tomasz Żuchowski.

## Koniec wuzetek

Jednym z głównych założeń kodeksu ma być uporządkowanie ładu przestrzennego. Ministerstwo zapowiada koniec niekontrolowanej rozbudowy i tego, że budujący czy też kupujący dom mieszkańcy nie wiedzą, co za jakiś czas wyrośnie za ich płotem. Sposobem na to ma być całkowita likwidacja decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie których dzisiaj przeprowadza się wiele inwestycji.

– Projektowane przepisy przewidują lokalizację inwestycji na podstawie planu miejscowego i planu lokalizacji. Jeśli ich nie będzie, inwestycja może być oparta na przepisach urbanistycznych, czyli uchwalanym przez radę gminy akcie prawa miejscowego, który

musi być zgodny ze studium. Jeśli i tych przepisów nie ma, to nowa zabudowa jest praktycznie wykluczona – tłumaczy Jacek Kosiński, adwokat i partner w kancelarii KKLW Kurzyński Kosiński Łyszczak i Wspólnicy.

– Nowością jest też przepis przewidujący, że przy braku planu miejscowego lub planu lokalizacji organ może odmówić udzielenia zgody inwestycyjnej, jeżeli uzna, że realizacja inwestycji poważnie zagraża interesowi publicznemu. Jest to prosta droga do nadużyć – dodaje.

Nowe przepisy mają zmotywować samorządy do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dzisiaj szacuje się, że pokrywają one tylko 30 proc. powierzchni kraju.

– Choć docelowo jest to dobre rozwiązanie, spodziewam się, że w okresie przejściowym może nastąpić paraliż inwestycyjny. Obecnie istotną część inwestycji jest realizowana w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Wszystko będzie zależało od tego, jak zostaną ukształtowane przepisy przejściowe – ocenia Anna Woźniakowska-Dębiec, adwokat z kancelarii Gardocki i Partnerzy Adwokaci i Radcowie Prawni.

Co ciekawe, jednocześnie toczą się prace legislacyjne nad ustawą o zmianie niektórych ustaw w związku z uproszczeniem procesu inwestycyjno-budowlanego, która początkowo miała mocno ograniczyć wydawanie wuzetek. Ich uzyskanie byłoby możliwe tylko dla nieruchomości graniczących bezpośrednio z co najmniej jedną

działką już zabudowaną. Bez sąsiada nie można by więc się pobudować.

Ostatecznie jednak resort uwzględnił krytyczne głosy i złagodził propozycje.

W tej chwili projekt zakłada, że decyzja będzie mogła zostać wydana, jeśli „funkcja zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej jest zgodna z dominującą funkcją zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się na obszarze analizowanym albo służy obsłudze funkcji dominującej”.

## Ma być łatwiej

Nowe przepisy mają usystematyzować zasady prowadzenia inwestycji. Będą one podzielone ze względu na rodzaj (np. budowa, przebudowa, zmiana sposobu użytkowania) oraz kategorię (patrz infografika). Od rodzaju i kategorii inwestycji będzie zależeć formalności, jakie trzeba przejść. Na przykład realizacja dowolnej inwestycji kategorii 3–6 wymagać będzie sporządzenia projektu budowlanego, ale już budowa obiektu kategorii 2 – planu sytuacyjnego.

– Dodatkowo istotną zmianą będzie podział projektu budowlanego na projekt inwestycyjny, badany przez organ administracji, i projekt techniczny, który nie będzie podlegał takiej weryfikacji – zwraca uwagę Anna Woźniakowska-Dębiec.

Zmian jest dużo więcej i spora ich część jest chwalona przez ekspertów. Dotyczy to chociażby propozycji, aby ocena zgodności inwestycji odbywała się na podstawie przepisów obowiązujących w czasie jej rozpoczęcia.

## Będzie sześć kategorii inwestycji

### Kategoria 1

nie występuje przy budowie

### Kategoria 2

- ➔ Budynek letniskowy do 35 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek pomocniczy do 35 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek produkcyjny do 35 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek usługowy do 35 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Rozbudowa polegająca na zabudowie balkonu, tarasu lub loggii.

### Kategoria 3

- ➔ Budynek letniskowy powyżej 35 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek inwentarski do 70 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek pomocniczy powyżej 35 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek produkcyjny powyżej 35 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek usługowy powyżej 35 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.

### Kategoria 4

- ➔ Budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej.
- ➔ Budynek letniskowy powyżej 70 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek inwentarski powyżej 70 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek pomocniczy powyżej 70 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek produkcyjny powyżej 70 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek usługowy powyżej 70 m<sup>2</sup> do 250 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.

### Kategoria 5

- ➔ Budynek mieszkalny jednorodzinny niezaliczony do kategorii 4.
- ➔ Budynek mieszkalny wielorodzinny do 10 kondygnacji.
- ➔ Budynek inwentarski powyżej 250 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek pomocniczy powyżej 250 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek produkcyjny powyżej 250 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek usługowy powyżej 250 m<sup>2</sup> do 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek zamieszkania zbiorowego do 10 kondygnacji.

### Kategoria 6

- ➔ Budynek mieszkalny wielorodzinny powyżej 10 kondygnacji.
- ➔ Budynek produkcyjny powyżej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek usługowy powyżej 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej.
- ➔ Budynek zamieszkania zbiorowego powyżej 10 kondygnacji.

– To olbrzymie ułatwienie. Dzisiaj w przypadku zmiany przepisów technicznych w trakcie budowy organy często uzależniają odbiór inwestycji od spełnienia nowych wymogów. Powoduje to często konieczność przebudowy dopiero co ukończonego obiektu – zauważa Jacek Kosiński.

– Jeszcze gorsza sytuacja powstaje, gdy dochodzi do cofnięcia pozwolenia na budowę

w trakcie robót lub nawet kilka lat po rozpoczęciu użytkowania obiektu. Wtedy wymagana jest legalizacja takiego obiektu. Jeżeli w międzyczasie doszło do kolejnej zmiany prawa, w tym miejscowego, to może się okazać, że obiekt wymaga nawet rozbiórki. I to wszystko w sytuacji, gdy roboty były wykonywane na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę – dodaje.