



Wszystkie podkreślenia i **wytłuszczenia** w treści cytowanych dokumentów pochodzą od autorów artykułu

# Mitomania zgłoszeń

arch. Bożena Nieroda, architekt IARP, arch. Wojciech Gwizdak, architekt IARP

Jeszcze nigdy w historii polskiego budownictwa tak wielu nie zasnęło tak licznych krzywd od tak niepozornej regulacji. Oto analiza skutków nowelizacji Prawa budowlanego w świetle § 60 warunków technicznych, czyli krótka opowieść o tym, jak politycy wywiedli budujących na małe cudne manowce.

## Prawdy czy mity?

20 lutego 2015 r. Sejm uchwalił *Ustawę o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw* – nazywaną popularnie „małą nowelizacją prawa budowlanego”. Jedną z głównych idei, jaka przyświecała ówczesnemu ustawodawcy przy tworzeniu tej ustawy, była **chęć przyspieszenia i uproszczenia procedur administracyjnych poprzedzających realizację domów jednorodzinnych**, poprzez zastąpienie procedury wydawania decyzji pozwoleń na budowę procedurą „zgłoszenia”.

Różnica jest fundamentalna. Wydawanie decyzji wiąże się z uruchamianiem postępowania administracyjnego, którego istotnym elementem jest ustalanie i powiadamianie stron postępowania ze wszystkimi tego konsekwencjami, w tym procedurami odwoławczymi rozciągniętymi w czasie i o nieprzewidywalnych rozstrzygnięciach. Natomiast przyjmowanie „zgłoszeń” ze swojej natury pozbawione jest ingerencji sąsiadów – niektórym wydaje się więc kuszącym pomysłem, mającym uzdrowić ułomności obowiązującego prawa budowlanego. Czy tak optymistyczną ocenę uznać można jednak za uprawnioną, czy raczej jest ona tylko pochodną porcji jakichś onirycznych mitów?

## Meandrująca historia zgłoszeń

Przyglądając się „małej nowelizacji prawa budowlanego” z 2015 roku, warto sięgnąć do burzliwej historii windowania i upadania pomysłów kręcących się wokół problemu decyzji o pozwoleniu na budowę.


Pierwszym z najbardziej nagłościonych był pomysł sejmowej Komisji Nadzwyczajnej „Przyjazne Państwo”, która w 2008 r. złożyła do Sejmu projekt *Ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw*. Proponowano wówczas całkowitą rezygnację z obowiązku uzyskiwania pozwoleń na budowę. **Nawet największe inwestycje podlegały miały – według zmienianego art. 28. Pb – wyłącznie zgłoszeniu zamiaru wykonania robót budowlanych z wpisem do stosownego rejestru.** Badaniem reakcji sąsiadów na plany inwestorów – „Przyjazne Państwo” nie było zainteresowane.

Ten najbardziej radykalny szczyt liberalizującej fali złagodzony został nieznacznie w bojach sejmowych oraz senackich i przybrał postać ustawy z dnia 23 kwietnia 2009 r., która niezadowolone osoby trzecie odsyłała do sądów cywilnych (art. 4.2. Pb) oraz wprowadzała obowiązek decyzji, ale tylko dla inwestycji oddziałujących na środowisko i wymagających przeprowadzenia oceny od-

działywania. Inne inwestycje miały wymagać jedynie co najwyżej zgłoszenia (art. 28 Pb).

Zbiór tak oryginalnych pomysłów nie spotkał się z aprobatą społeczną i 15 maja 2009 r. został skierowany przez Prezydenta do Trybunału Konstytucyjnego. Po upływie prawie dwóch lat, 20 kwietnia 2011 r., Trybunał wyrokiem 26/3/A/2011 orzekł o niezgodności przepisów ustawy z Konstytucją RP.

Minęło następnych kilka lat i koncepcja dopuszczania inwestycji do budowy na bazie procedury „zgłoszenia” ponownie stała się modna w świecie niektórych polityków i inwestorów. W 2014 roku Rząd złożył do Sejmu nowy projekt *Ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw*. Tym razem zachowano większą ostrożność i przedłożona **propozycja rezygnacji z pozwoleń na budowę na rzecz zgłoszeń – ograniczała się do budynków jednorodzinnych i poligonowych obiektów budowlanych**. W projekcie dodano w art. 29 Prawa budowlanego kilka punktów, w tym stanowiący, iż pozwolenia na budowę nie wymaga budowa „*budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane*”. Przepis posłużył się pojęciem „obszar oddziaływania” budynku jednorodzinnego >>



## Czy możliwa jest realizacja domów jednorodzinnych na podstawie zgłoszenia?

**Nigdzie nie spotkaliśmy opracowania, które wykazałoby, jak rozległy o.o.o. występuje wokół standardowych domów jednorodzinnych. A przecież, aby w sposób odpowiedzialny wprowadzać ustawowy zapis o możliwości realizacji takich obiektów w trybie zgłoszenia, trzeba znać odpowiedź na podstawowe pytanie: jak duża musi być działka, by móc zrealizować typowy dom jednorodzinny na zgłoszenie?**

» – zastosowanym jako kryterium pozwalające wyróżnić budynki, dla których inwestor nie musiałby uzyskiwać decyzji na budowę. Obiekty, które spełniałyby ww. warunek, według nowelizowanego art. 30. miały być objęte procedurą „zgłoszenia”.

O tym, czy dom jednorodzinny powinien być realizowany w trybie pozwolenia na budowę czy zgłoszenia, trzeba zdecydować przed złożeniem wniosku, dlatego w projekcie ustawy dodano w art. 20 nowy punkt, według którego „określenie obszaru oddziaływania obiektu w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego” miało być dodatkowym obowiązkiem projektanta.

Natomiast problem powiadamiania właścicieli sąsiednich działek o planach inwestorów spróbowano rozwiązać, dodając art. 30a. wprowadzający obowiązek zamieszczania informacji o dokonanym zgłoszeniu – w Biuletynie Informacji Publicznej. Uznano wówczas, że sąsiadów można zadowolić, zlecając im codzienną lekturę BIP w poszukiwaniu informacji, czy aby ich sąsiad nie planuje inwestycji.

Rządowy projekt po licznych poprawkach przybrał postać *Ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw*. Wprowadzone w Sejmie i Senacie zmiany m.in. poszerzały katalog obiektów nie wymagających pozwolenia na budowę oraz wprowadzały drobną korektę w art. 3.20. tj. w definicji pojęcia „obszar oddziaływania obiektu”.

Hasło „domy jednorodzinne na zgłoszenie” zostało entuzjastycznie podchwyczone przez media, które w ten właśnie sposób promowały wchodzącą w życie ustawę, co miało być realizacją jednego z postulatów upraszczania procedur, wygłoszonych przez premiera w exposé w 2011 roku. **Według ministerialnych obliczeń nowa procedura z 2015 r. dotyczyć miałaby**

**każdego roku ok. 30 tys. budynków jednorodzinnych**, bowiem według danych MIR w ok. 40% spraw dotyczących budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych (75 tys. pozwoleń rocznie) nie występują strony inne niż wnioskodawca. Założono zatem, że w przypadkach tych w miejsce pozwolenia na budowę mógłby być zastosowany tryb zgłoszenia (według informacji podanej w uzasadnieniu do projektu ustawy – druk 2710).

#### Niewyznaczalność o.o.o.

Kluczem do sukcesu przy wyborze właściwej procedury dla budynków jednorodzinnych winna być możliwość precyzyjnego wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu (w skrócie o.o.o.). Pojęcie to, do ustawy Prawo budowlane wprowadziła nowela z 27 marca 2003 r. (art. 3. pkt 20.). Kolejna nowelizacja z 20 lutego 2015 r. nieznacznie skorygowała definicję o.o.o.

– dodając „w tym zabudowy” i teraz obszar oddziaływania obiektu to „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu”.

Niestety ani katalogu przepisów odrębnych, ani bliższej informacji, o jakie ograniczenia w zagospodarowaniu terenu chodzi, ustawa nie wskazuje. Sprawę szybko zajęły się sądy administracyjne, które m.in. podpowiadały, że „przepis art. 3 pkt 20 prawa budowlanego zawiera otwartą definicję obszaru oddziaływania obiektu” (WSA w Białymstoku wyrok sygn. II SA/Bk 546/12).

Zagadnienie o.o.o. próbował przybliżyć Trybunał Konstytucyjny, który w wyżej już przywołanym wyroku 26/3/A/2011 stwierdził, że „W praktyce obszar ten wyznaczają szczegółowe przepisy, ustanawiające ograniczenia w odniesieniu do kwestii zabezpieczenia przeciwpożarowego,

hałasu, ochrony środowiska, zagadnień techniczno-budowlanych, w szczególności zaś regulacje dotyczące wymaganej prawem odległości obiektu od granic nieruchomości” oraz że „Oddziaływanie wznoszonego (wzniesionego) obiektu może mieć różny stopień uciążliwości i charakter, od dyskomfortu estetycznego (obiekt jest w odczuciu sąsiada, a często również obiektywnie – brzydki), czy uniemożliwienia lub utrudnienia odbioru programu telewizyjnego, przez zasłonięcie widoku, ograniczenie natłoczenia lub dopływu świeżego powietrza, aż po znaczący spadek wartości rynkowej sąsiednich nieruchomości. Oddziaływaniem tym są również nadmierny hałas, wstrząsy, dymy czy spaliny emitowane w czasie trwania procesu budowlanego lub w czasie eksploatacji obiektu”.

**Patrząc na to zagadnienie z punktu widzenia architekta – można stwierdzić, że o.o.o. to figura geometryczna wyznaczona poprzez**

**nałożenie na siebie (sumę) wielu figur geometrycznych, które powstają w wyniku**

**działania konkretnych przepisów.** Przymiarzkę do ich skatalogowania przedstawił kolega arch. Piotr Gadomski w artykule „Obszar Oddziaływania Obiektu / refleksje przed godziną »zero«” opublikowanym w numerze Z:A\_#44. Lista zawiera 46 ustaw, całych rozporządzeń oraz konkretnych przepisów i zgodnie z deklaracją autora należy ją traktować jako niekompletną.

#### Błędna idea z pułapką w tle

Ustawa z 20 lutego 2015 r. wprowadzająca możliwość „zgłaszania” budynków jednorodzinnych zaczęła funkcjonować od 28 czerwca 2015 r. Przez ostatnie miesiące wiele razy pisano na temat wadliwości samej idei zgłoszeń przy realizacji budynków. Wiele razy odradzano architektom i inwestorom korzystanie ze ścieżki zgłoszeń ze względu na to, że ryzyko, »

**Uwzględniając jedynie obszar cienia rzucanego przez budynek, można postawić śmiałą tezę, że tryb budowy domów jednorodzinnych „na zgłoszenie” dostępny jest tylko dla bardzo bogatych inwestorów (dysponujących bardzo dużymi działkami) lub w jakichś szczególnie kuriozalnych przypadkach.**

» jakie niesie, jest niewspółmierne do korzyści. Wiele razy pisano o niemożności precyzyjnego wyznaczenia „obszaru oddziaływania obiektu”.

Jednak nigdzie nie spotkaliśmy opracowania, które wykazałoby, jak rozległy o.o.o. występuje wokół standardowych domów jednorodzinnych. A przecież, aby w sposób odpowiedzialny wprowadzać ustawowy zapis o możliwości realizacji takich obiektów w trybie zgłoszenia, trzeba znać odpowiedź na podstawowe pytanie: **jak duża musi być działka, by móc zrealizować typowy dom jednorodzinny na zgłoszenie?** Dobrze byłoby chyba wiedzieć, czy możliwością zgłoszenia może być potencjalnie objętych 99% czy 50%, czy może tylko 5%, czy nawet 0% domów jednorodzinnych. Opracowanie takie powinno być fundamentalne z punktu widzenia sensowności pomysłu „domów na zgłoszenia według kryterium o.o.o.”.

Ze względu na szczupłość miejsca niniejszej publikacji przyjrzymy się, jaką wielkość będzie mieć obszar oddziaływania przykładowego domu jednorodzinnego – wyznaczony na podstawie tylko jednego przepisu: § 60 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie.

Jak duże „ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu” niesie w sobie § 60? Wybraliśmy ten paragraf „złościwie”, ponieważ generuje on duże zacienienie na wschód i na zachód. W dodatku działka niezależnie od tego, czy dom ma powstać na terenie objętym planem miejscowym czy warunkami zabudowy oraz czy mamy do czynienia z budową w mieście, czy na terenie wiejskim (patrz: ramka obok).

Paragraf 60 nakazuje przeanalizowanie cienia rzucanego przez nowo projektowany budynek w godzinach 7:00 do 17:00 i spraw-

zenie, czy cień, który rzuca na istniejące budynki sąsiednie, nie ogranicza w sposób ponadnormowy nastonecznienia pomieszczeń wymienionych w treści paragrafu (patrz ramka obok). Jeśli wykażemy, że nasz projekt tego nie czyni – **spełnimy przepis**. Dopuszcza się np. zmniejszenie czasu nastonecznienia pokoju dziennego z 4 do 3,5 godziny, ale już z 4 do 2,5 godzin (poza zabudową śródmiejską) – nie. Przepis ten reguluje, co możemy, a czego nie możemy zbudować.

#### Obszar Oddziaływania Obiektu

Inaczej ma się sprawa z „obszarem oddziaływania obiektu”. Tutaj musimy nie tylko wziąć pod uwagę niewiadomą liczbę przepisów (w naszym przykładzie przeanalizujemy tylko § 60), ale także rozważyć prawie nieskończoną ilość możliwych zagospodarowań działek sąsiednich. W dodatku nieważne czy i jak działka jest zabudowana. Definicja o.o.o. wyraźnie mówi o „ograniczeniach w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu;”, czyli rozmawiamy o potencjale, jaki drzemie w sąsiedniej działce, a nasza realizacja ten potencjał może ograniczać. Musimy więc rozważać też sytuację, w której właściciel działki sąsiedniej wyburzy swój budynek i będzie chciał postawić zupełnie inny. Wynika z tego jednoznacznie, że należy wziąć po uwagę każde możliwe (dopuszczone prawem) zagospodarowanie działek sąsiednich.

Założmy, że jesteśmy w stanie narysować 100 000 przeróżnych wariantów zabudowy działki sąsiedniej. Założmy, że z powodu budynku powstającego na naszej działce (który projektujemy) sąsiad straci możliwość realizacji tylko 1-ego wariantu. Zgodnie z definicją o.o.o. jego działka

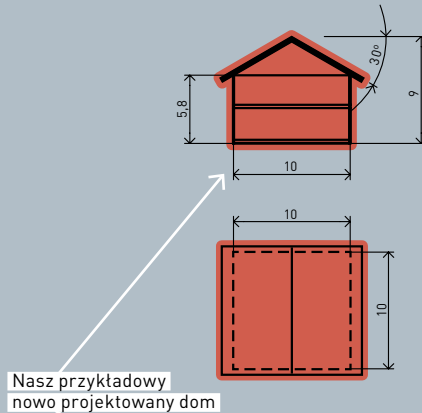
#### Dla przypomnienia: paragraf 60 warunków technicznych

§ 60.

1. Pomieszczenia przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nastonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 8.00-16.00, natomiast pokoje mieszkalne – w godzinach 7.00-17.00.

2. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie wymagania określonego w ust. 1 co najmniej do jednego pokoju, przy czym w śródmiejskiej zabudowie uzupełniającej dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nastonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego w takiej zabudowie nie określa się wymaganego czasu nastonecznienia.

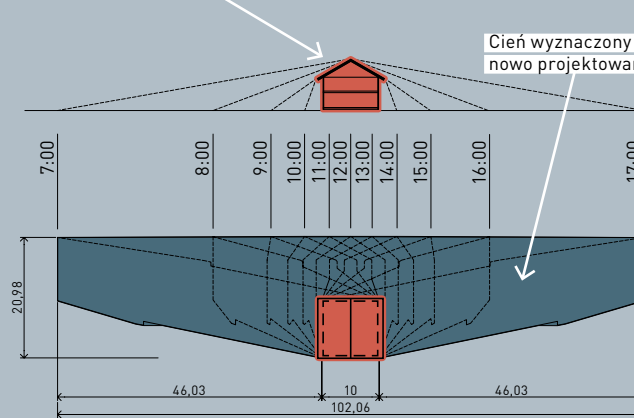
**1**  
**PRZYKŁADOWY  
NOWOPROJEKTOWANY DOM**  
Jako przykładowy dom  
przyjeliśmy budynek o wymiarach  
zewnętrznych 10 m na 10 m,  
dachu dwuspadowym (30 stopni)  
i wysokości w kalenicy równej 9 m



Nasz przykładowy  
nowo projektowany dom

**PRZYKŁADOWY  
NOWOPROJEKTOWANY  
DOM**

**2**  
**RZUCANY CIENI: 46 METRÓW**  
W dniach równonocy nasz  
przykładowy budynek rzuca cień  
na teren przyległy o długości  
46 m (ok. 5 x wysokość)



**RZUCANY CIENI:  
46 METRÓW**

powinna być zaliczona do „obszaru oddziaływania” naszego obiektu budowlanego. Nieistotne, że sąsiadowi pozostało 99 999 całkiem dobrych, czy nawet dużo lepszych wariantów. Nasza inwestycja pomniejszyła możliwość zagospodarowania jego działki.

### Złośliwe projektowanie

Jeden z polskich star-architektów opowiadał niedawno o praktyce projektowania przedszkoli w parterach warszawskich wieżowców, tak by projektanci kolejnych wieżowców na sąsiednich działkach musieli odsuwać (lub obniżyć) swoje budynki, by nie naruszać zapisów § 60. Takie rezerwowanie przestrzeni wokół budynku można nazwać „złośliwym projektowaniem”. Nie ma i chyba nie może być przepisu zabraniającego tego typu działania. Dopóki obiekt jest zgodny z przepisami, to każde „dziwactwo” jest dopuszczalne.

### Analiza – symulacja

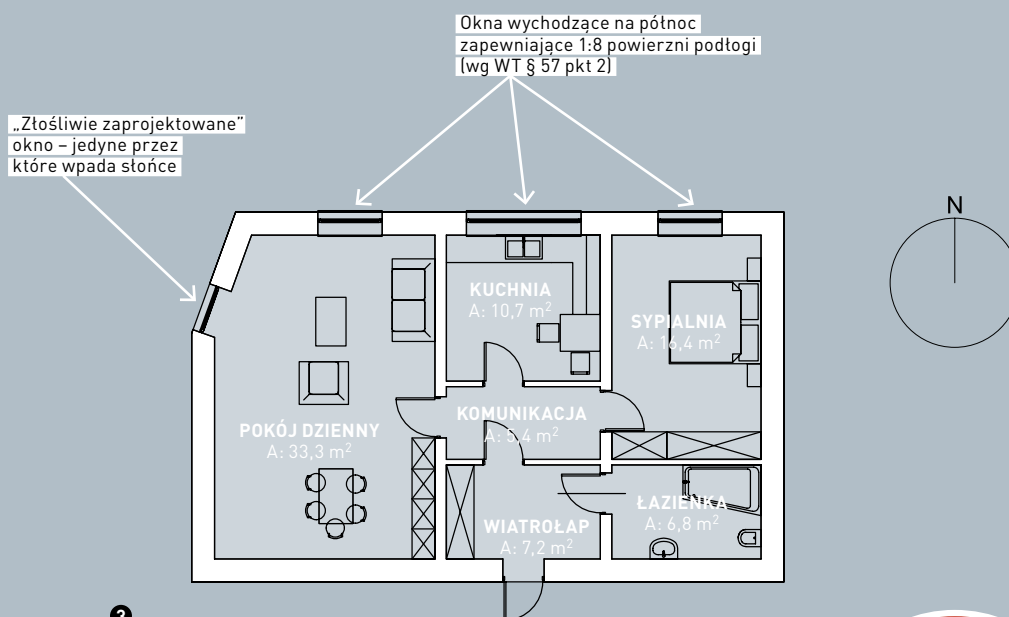
Cień rzucający przez nasz przykładowy dom jednorodzinny **1** jest dość rozległy. Szczególnie pierwsza i ostatnia godzina między 7:00 a 17:00 powoduje znaczne zwiększenie cienia **2**. Zachodzi pytanie: jaką część tego obszaru cienia należałoby wliczyć do o.o.o.? By udzielić na nie odpowiedzi, konieczne jest zadanie kolejnego: czy sąsiad może zaprojektować taki budynek jednorodzinny, że cień rzucający przez nasz przykładowy dom spowoduje, iż sąsiad nie będzie mógł spełnić § 60 (a bez naszego budynku tak)?

Ponieważ najbardziej wrażliwe są końce cienia, rozważmy jak sąsiad może „złośliwie” zaprojektować swój budynek jednorodzinny. Takim „złośliwym projektowaniem” byłaby np. sytuacja, w której budynek posiadałby okna do pomieszczeń na stały pobyt ludzi zaprojektowane w ścianie północnej w sposób uniemożliwiający doświetlenie słońcem. Tyl-

ko jedno z tych pomieszczeń sąsiada miałyby dodatkowe okno zaprojektowane w ścianie północno-zachodniej, zaprojektowanej w taki sposób, że doświetlałoby pomieszczenie światłem słonecznym dokładnie tylko przez 3 godziny, między 14:00 a 17:00. Takie okno sąsiada posiadałoby parapet na poziomie posadzki (h parapetu 0 cm) i niewielkie wymiary, np. 60 x 120 cm **3**.

### Odległość od przykładowego domu.

W przedstawionej symulacji założono, że nasz przykładowy budynek jednorodzinny zabiera złośliwemu budynkowi 1 minutę z 3 godzin, co czyni jego potencjalną realizację niemożliwą. Wszystkie elementy projektu są zgodne z przepisami i jeśli sąsiad będzie chciał zrealizować ten absurdalny, ale zgodny z przepisami projekt, nikt nie ma prawa mu tego zabronić. Budynki stoją od siebie w odległości 39,5 m i po odjęciu 4 m (odległość budynku od granicy działki) >>



### 3 „ZŁOŚLIWY PROJEKT” DOMU SĄSIADA

Parametry budynku dobrano tak, że przez okno na północno-zachodniej elewacji światło słoneczne musi wpadać przez 3 h, ponieważ przez pozostałe okna nie ma takiej możliwości. Kąt ściany, w której znajduje się „złośliwie zaprojektowane” okno, dobrano tak, że pierwsze promienie słońca wpadają do pokoju o godzinie 14:00

„ZŁOŚLIWY PROJEKT”  
DOMU SĄSIADA

» otrzymujemy obszar oddziaływania o wymiarach 81 m na 21 m zorientowany na kierunku wschód-zachód ④ ⑤.

Oczywiście wymyślony przez sąsiada dom, złośliwie zaprojektowany ③, można jeszcze bardziej uzłośliwić (np. zmniejszając okno, przez które wpada słońce). Zapewne można też wymyślić inne powody, dla których cień rzucany na działkę powinien się w większym zakresie wliczać do „obszaru oddziaływania”. Różne poziomy absurdu projektowego są prawnie możliwe. **Być może, by uniknąć urzędowych i sąsiedzkich potyczek – do o.o.o. należy wliczyć cały obszar cienia rzucanego przez budynek zgodnie z § 60 warunków technicznych?**

Nie zapominajmy jednocześnie, że do o.o.o. wyznaczonego na podstawie § 60 WT należy jeszcze dodać „obszary oddziaływania” generowane przez pozostałe przepisy i od tego dodawania o.o.o. nie stanie się mniejszy. Należy więc uznać, że **inwestor powinien dys-**

**ponować działkę co najmniej o wymiarach 81 m x 21 m (jeśli dla świętego spokoju do o.o.o. zaliczymy cały cień, to wymiary te wynosić będą 102 m x 21 m) ⑤.** Możemy oczywiście założyć, że od wschodu lub zachodu mamy drogę dojazdową, ale i tak drugi koniec „obszaru oddziaływania” jest na tyle daleko, że trudno jest znaleźć działkę, na której moglibyśmy zbudować „dom na zgłoszenie”. Każdy dom jednorodzinny będzie posiadał inną szerokość, długość czy wysokość, zatem o.o.o. generowany przez § 60 warunków technicznych będzie proporcjonalnie mniejszy lub większy – jednak nawet parterowe domy z płaskim dachem będą miały cień (obszar oddziaływania) o zasięgu kilkudziesięciu metrów.

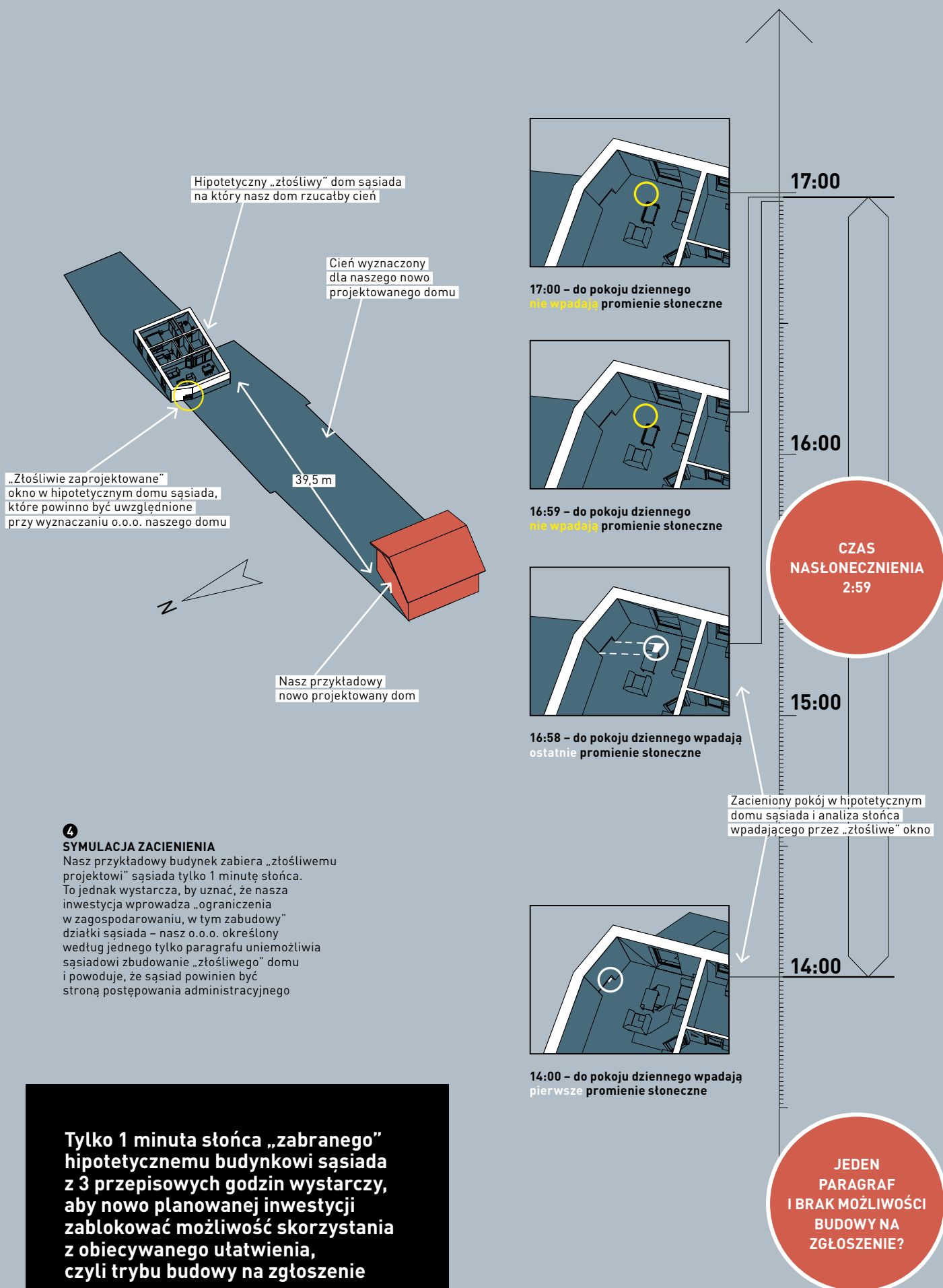
Można więc postawić śmiałą tezę, że tryb zgłoszenia domów jednorodzinnych jest dostępny tylko dla bardzo bogatych inwestorów, dysponujących bardzo dużymi działkami lub w jakichś szczególnie kuriozalnych

przypadkach. Chyba nie o taki efekt chodziło. Wypada zadać pytanie, czy ustawodawca o tym nie wiedział?

### Wnioski legislacyjne

Nadmierne zbliżanie budynków do granic działek zawsze było, jest i będzie działaniem rodzącym konflikty. Z problemem tym systemy prawa inwestycyjnego obowiązujące w poszczególnych krajach radzą sobie w różny sposób. W wielu z nich pojawiają się regulacje, według których **odległości budynków od granic działek są liniowo zależne od wysokości zbliżanych budynków** – natomiast **na ponadnormatywne zbliżenia wymagana jest zgoda sąsiada** (a nie urzędnika).

Taką zasadę stosują przykładowo przepisy niemieckie. Podobne regulacje występują w prawie francuskim. Zbliżona zasada obowiązywała w polskim prawie w 1928 r. Systemy takie pozwalają ustalić dopuszczalne



**Obszar oddziaływania obiektu wynikający z § 60 warunków technicznych, jest na tyle rozległy i ma taki kształt (wschód-zachód), że w 98-99% przypadków uniemożliwia skorzystanie z uproszczonej formy zgłoszenia zamiaru budowy. Jeden tylko składnik o.o.o. praktycznie uniemożliwia realizację domów jednorodzinnych w trybie zgłoszenia... Czy o taką zmianę chodziło Ustawodawcy?**

» relacje przygraniczne w sposób precyzyjny i łatwy do skontrolowania – zarówno przez urzędy, jak i zainteresowanych sąsiadów. Rozstrzygnięcia są przewidywalne. Inwestor oraz jego sąsiedzi mają zagwarantowane takie same prawa, niezależnie od tego, która z osób pierwsza rozpocznie inwestycję.

**Niestety w obowiązującym w naszym kraju systemie brakuje zamkniętego katalogu przepisów precyzyjnie określających minimalne odległości sytuowania obiektów w stosunku do granicy działki – zależnie od funkcji, wysokości oraz lokalizacji obiektów.** Zamiast prostych regulacji, system wprowadza trudny do ustalenia i o mało racjonalnych konsekwencjach – tzw. „obszar oddziaływania obiektu”.

Z przedstawionego powyżej dowodu wynika, że jeden tylko składnik „obszaru oddziaływania obiektu”, tzn. obszar oddziaływania wynikający z § 60 warunków technicznych, jest na tyle rozległy i ma taki kształt (wschód-zachód) ⑤, że praktycznie w ogóle uniemożliwia realizację domów jednorodzinnych jako przyjętych w procedurze zgłoszenia. Tylko w szczególnych, czy kuriozalnych przypadkach można skorzystać z takiego trybu. Zatem sam tylko § 60 uniemożliwia w 98-99% przypadków skorzystanie z uproszczonej formy zgłoszenia. Czy o taką zmianę chodziło Ustawodawcy?

Przepis z o.o.o. jest bodaj najgorszym przepisem budowlanym, posiada chyba nieskończoną liczbę wad i prawie żadnych zalet:

- nie ma zamkniętego katalogu przepisów, które trzeba przeanalizować; w niektórych przypadkach nie wiadomo, jak interpretować potencjalne oddziaływanie – jak np. w omawianym powyżej § 60 WT,
- wyznaczenie o.o.o. wymaga od projektanta gigantycznego nakładu pracy; architekt

musi przeanalizować nieskończoną liczbę wariantów zabudowy na położonych w sąsiedztwie działkach, które musi skonfrontować z niewiadomą ilością przepisów,

- rezultatem takiej benedyktyńskiej pracy jest albo jedna figura geometryczna (narysowana na projekcie zagospodarowania działki), albo wykaz działek (w opisie technicznym); relacja nakładu pracy do efektu jest na skandalicznie niskim poziomie,
- sposób wyznaczania o.o.o. jest praktycznie niesprawdzalny przez osoby zatrudnione w urzędach; powstaje bowiem pytanie, w jaki sposób osoby nie posiadające uprawnień do projektowania (nie są wymagane do pracy w administracji architektoniczno-budowlanej) są w stanie wiarygodnie wyznaczyć czy sprawdzać o.o.o.?
- o.o.o. potęguje konflikty sąsiedzkie, gdyż nasunięcie o.o.o. na działkę sąsiada jest jednoznaczne z informacją, że na działce sąsiada pojawiają się ograniczenia w jej zagospodarowaniu, w tym w jej zabudowie; siłą rzeczy niezorientowani w niuansach przepisów właściciele takich działek będą protestować.

Po przedstawionej analizie problemów z o.o.o. – ktoś złośliwy mógłby postawić trzy mało przyjemne tezy. **Pierwsza:** że od czasu wejścia w życie przepisów o o.o.o., to jest od 2003 roku, urzędy w przeważającej liczbie przypadków nieprawidłowo wyznaczały strony postępowania administracyjnego przy

wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. **Druga:** że samo Ministerstwo proponujące przepisy nie zdawało sobie sprawy z właściwych wymiarów o.o.o. A włożenie tak ogromnego wysiłku ze strony państwa w „małą nowelizację” Prawa budowlanego odbyło się bez właściwej analizy możliwości skorzystania z oferowanych ułatwień w postaci zgłoszeń. Wreszcie **trzecia:** że 98-99% zgłoszeń przyjmowanych przez urzędy od 28 czerwca 2015 r. odbywa się z naruszeniem prawa.

\*\*\*

Nowelizacja zaistniała w świadomości większości obywateli jako zbawienna. Tak właśnie przedstawiały ją media, opierając się jedynie na opinii jej autorów, nie na fachowej analizie. Przedstawiona powyżej próba zastosowania przepisów do przykładu z praktyki architekta udowadnia, że mamy do czynienia z prawem nieprzemysłanym, nieliczącym się z fachową oceną jego przydatności. I w rezultacie szkodliwym, bowiem zadaniem regulacji prawnych jest zmniejszanie konfliktów między stronami, nie zaś ich potęgowanie.

„Natężyły się góry i porodziły śmieszna mysz” (Horacy). Dodajmy, że jest to mysz zatruta... ■

W tekście wykorzystano m.in.:

- > dokumenty powstałe w toku procesów legislacyjnych
- > obowiązujące przepisy prawa
- > wyroki sądów administracyjnych i Trybunału Konstytucyjnego
- > rysunki autorów

**Bożena Nieroda**  
architekt IARP



> napisz do autorki:  
[bozenanieroda@izbaarchitektow.pl](mailto:bozenanieroda@izbaarchitektow.pl)

**Wojciech Gwizdak**  
architekt IARP



> napisz do autora:  
[wojciech.gwizdak@2gstudio.eu](mailto:wojciech.gwizdak@2gstudio.eu)