

Zmiany w ustawie Prawo budowlane

W dniu 16 grudnia 2016 roku do podpisu Prezydenta przekazana została część tzw. pakietu ułatwień dla przedsiębiorców „100 zmian dla firm”, czyli Ustawa z dnia 16 grudnia 2016 roku o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców. Zgodnie z uzasadnieniem projektu ustawy, ma ona na celu poprawę warunków prawnych wykonywania działalności gospodarczej w Polsce poprzez redukcję niektórych obowiązków administracyjnych, doprecyzowanie zagadnień wywołujących wątpliwości interpretacyjne, wprowadzenie zmian wspierających rozwój przedsiębiorczości i podniesienie efektywności pracy, usprawnienie procesu inwestycyjnego oraz zmniejszenie uciążliwości kontroli działalności gospodarczej.

Zmiany wprowadzone pakietem obejmują szereg ustaw z zakresu różnych gałęzi prawa, w tym ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm., dalej „Prawo budowlane”). Część wprowadzanych zmian ma charakter czysto redakcyjny i nie będzie znacząco oddziaływać na aktywność przedsiębiorców w obszarze uregulowań prawa budowlanego, niektóre jednak ułatwią sprawniejsze przeprowadzanie procesów inwestycyjnych.

Najważniejsze zmiany dotyczą między innymi kwestii zwolnienia z konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, zgłoszenia budowy, istotnego odstępstwa od projektu budowlanego oraz tymczasowych obiektów budowlanych.

Od 1 stycznia 2017 roku uzyskanie pozwolenia na budowę nie będzie wymagane przy budowie silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m² i wysokości nie większej niż 7 m, czy instalacji klimatyzacyjnych wewnątrz użytkowanego budynku. Kwestia instalacji klimatyzacyjnych budzi obecnie spore wątpliwości, dlatego ustawodawca zdecydował się na jej uregulowanie i zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę czy zgłoszenia. Uzyskanie pozwolenia na budowę nie będzie również wymagane przy wykonywaniu robót budowlanych polegających na przebudowie budynków, innych niż budynki, o których mowa w ust. 1 art. 29 Prawa budowlanego, z wyłączeniem ich przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, a także z wyłączeniem budynków, których projekty budowlane wymagają uzgodnienia pod

względem ochrony przeciwpożarowej oraz przebudowie przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile przebudowa nie będzie prowadziła do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków. Powyższe zmiany należy ocenić pozytywnie, ponieważ poprzednie uregulowania przedmiotowych kwestii były zbyt rygorystyczne.

Kolejna warta zaznaczenia zmiana dotyczy procedury zgłoszenia budowy. Najistotniejszą nowością, mającą na celu usprawnienie i przyspieszenie procesu inwestycyjnego w zakresie inwestycji na podstawie zgłoszenia, stanowi niewątpliwie skrócenie terminu na wniesienie sprzeciwu do zgłoszeń budowy. Dotychczas właściwy organ miał na to 30 dni, obecnie termin skrócono do 21 dni, po upływie których można przystąpić do wykonywania robót budowlanych. Dodano także przepis pozwalający organom administracji architektoniczno-budowlanej na wydanie z urzędu, przed upływem powyższego terminu, zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu.

W tym miejscu warto zwrócić także uwagę na wprowadzenie z pozoru kosmetycznej zmiany, polegającej na zastąpieniu określenia „właściwy organ” określeniem „organ administracji architektoniczno-budowlanej”. Zmiana ma na celu ułatwienie przedsiębiorcom wykładni prowadzącej do ustalenia, który organ będzie właściwy w danej sprawie.

Ustawodawca wprowadził także zmianę dotyczącą istotnego odstępstwa od zatwierzonego projektu budowlanego lub

innych warunków pozwolenia na budowę. Stosownie do nowych przepisów, odstępstwem takim nie będzie zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, jeżeli takie odstępstwo nie przekracza 2% wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego określonych w projekcie budowlanym, nie zwiększa obszaru oddziaływania obiektu, nie mieści się w zakresie odstępstw, o których mowa w art. 36a ust. 5 pkt 3–6 Prawa budowlanego, z wyjątkiem odstępstwa od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępstwo zostało uzgodnione z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz nie narusza przepisów techniczno-budowlanych. Przy czym wskazane warunki muszą być spełnione łącznie.

Zmianą objęto także regulacje dotyczące budowy tymczasowych obiektów budowlanych. Po pierwsze wydłużono termin, w jakim obiekty te powinny zostać rozebrane lub przeniesione w inne miejsce ze 120 do 180 dni. Po drugie, wprowadzono możliwość uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę tymczasowego obiektu budowlanego. W razie złożenia takiego wniosku inwestor będzie mógł wstrzymać się z rozbiórką lub przeniesieniem tegoż obiektu, do czasu zakończenia postępowania w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę. Umożliwi to dalsze korzystanie z obiektu. Obecnie obowiązujące przepisy nie pozwalają na dalsze użytkowanie obiektu, ponieważ musi on zostać bezwzględnie rozebrany lub przeniesiony po upływie wskazanego terminu.

Prezentowane zmiany zaczynają obowiązywać od 1 stycznia 2017 roku.

*Grzegorz Żebrowski
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babiński, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp. k.*