

Komentarz prawny

Wielkie zmiany w prawie budowlanym – omówienie najważniejszych założeń projektu nowelizacji

Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju przygotowuje nowelizację prawa budowlanego, która zbliża się coraz większymi krokami. Po wiosennych konsultacjach społecznych, resort opublikował najnowszy projekt ustawy. Zgodnie z zapowiedziami, nowelizacja może zostać przyjęta jeszcze w obecnej kadencji Sejmu. Jeśli faktycznie tak się stanie i nowelizacja wejdzie w życie, będzie to oznaczało małą rewolucję – omówić należy kilka kluczowych zmian.

Jedną z istotniejszych modyfikacji proponowanych przez resort są zmiany dotyczące projektu budowlanego. Ministerstwo proponuje, aby projekt budowlany został podzielony na trzy elementy: projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny. Tylko niektóre z tych elementów będą podlegały weryfikacji przez organ administracji publicznej – za prawidłowe sporządzenie pozostałych odpowiedzialni będą wyłącznie projektanci. Zgodnie z założeniami nowelizacji, rozróżnienie tych elementów ma pozwolić na szybsze i sprawniejsze wydawanie pozwoleń na budowę czy przyjmowanie zgłoszeń. Podział projektu budowlanego ma spowodować odciążenie organów administracji budowlanej oraz umożliwić szybsze przygotowanie dokumentacji projektowej.

Kolejną istotną zmianą jest modyfikacja definicji obszaru oddziaływania obiektu. Ministerstwo proponuje, aby z definicji usunąć wyrażenie „w zagospodarowaniu” – według nowego brzmienia, obszar oddziaływania to „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu”. Zgodnie z argumentacją autorów projektu, prawo budowlane powinno zajmować się jedynie tą formą zagospodarowania, która dotyczy obiektów budowlanych, czyli „zabudowa” – zmiana zagospodarowania terenu może bowiem nie wiązać się z wykonywaniem robót budowlanych. Jako powód do zmiany resort wskazuje m. in. orzecznictwo sądów administracyjnych, które niezwykle szeroko wskazuje obszar oddziaływania obiektu. Pojęcie to ma stać się bardziej jednoznaczne. Oznacza to, że inne formy ograniczenia zabudowania terenu, niż zabudowa – czyli np. hałas, wibracje, spaliny – nie będą brane pod uwagę przy wydawaniu pozwolenia na budowę. W konsekwencji może to spowodować daleko idące ułatwienia dla inwestorów oraz zintensyfikowanie przedsięwzięć budowlanych.

Ministerstwo proponuje także kolejne ułatwienie w postaci rezygnacji z występowania do ministra o upoważnienie na udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych. Po nowelizacji leżałoby to w kompetencjach organu wydającego pozwolenie na budowę, aby samodzielnie zdecydować o udzieleniu lub odmowie udzielenia zgody na odstępstwo od tych przepisów. Zmianę tę należy uznać za bardzo uzasadnioną i racjonalną – odwoływanie się do organu centralnego, jakim jest minister, w celu uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych zbędnie przedłużało procedurę uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Resort zdecydował także o wskazaniu wprost, jakie inwestycje wymagają zgłoszenia, jakie uzyskania pozwolenia na budowę, a jakie nie wymagają nawet zgłoszenia,

powołując się na dotychczasowe wątpliwości interpretacyjne. Nowy katalog został wskazany w art. 29 ustawy – Prawo budowlane.

Zgodnie z nowelizacją, projekt budowlany zostanie podzielony na trzy części (art. 34) – projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny. Projekt zagospodarowania wraz z projektem architektoniczno-budowlanym będą podlegać zatwierdzeniu przez organ administracyjno-budowlany, zaś projekt techniczny nie będzie przedstawiany organowi. Ma to pozwolić na szybsze wydawanie pozwoleń. Ocena rozwiązań technicznych ma być poza kompetencjami organu. Szczegółowy zakres każdej z części projektu zostanie zdefiniowany w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy.

Projekt techniczny, który przedkładany będzie do organu nadzoru budowlanego na etapie składania wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie, powinien być zgodny z projektem zagospodarowania oraz z projektem architektoniczno-budowlanym. Wymóg ten ma zapewnić zgodność wszystkich trzech części projektu budowlanego.

Zakres projektu architektoniczno-budowlanego ma obejmować kwestie związane ze sposobem użytkowania, dostępnością oraz układem przestrzennym i formą architektoniczną obiektów budowlanych, a także charakterystykę ekologiczną. Projekt techniczny powinien zawierać z kolei m.in. konstrukcję obiektu, charakterystykę energetyczną, warunki geotechniczne oraz inne opracowania projektowe.

Kolejną zmianą, będącą odpowiedzią na potrzeby inwestorów, jest proponowane wykreślenie kubatury z katalogu parametrów obiektu budowlanego. Parametr ten jest trudny do obliczenia, zwłaszcza w kontekście stwierdzenia, czy zmiana projektu prowadzi do zmiany kubatury. Zrezygnowano także z parametru powierzchni

zabudowy, nadając w tym zakresie prymat miejscowym planom zagospodarowania przestrzennego lub decyzjom o warunkach zabudowy. Są to tylko niektóre ze zmian dotyczących kwalifikacji zmian jako istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu, co może znacząco ułatwić wprowadzanie drobnych, acz znaczących poprawek do inwestycji w ich toku. Z drugiej jednak strony, istotnym odstępstwem ma stać się zmiana źródła ciepła na źródło opalane paliwem stałym. Rezygnacja z przyłączenia do sieci ciepłowniczej na rzecz źródeł ciepła o mniejszej efektywności będzie powodowała uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Powyższy katalog nie obejmuje wszystkich proponowanych zmian, które resort inwestycji zamierza wprowadzić w życie jeszcze w tym roku, które dotyczą m. in. także samowoli budowlanej. Większość ze zmian należy ocenić pozytywnie, jako odpowiedź na potrzeby inwestorów oraz racjonalizujące postępowanie. Część zmian pozwoli na jednoznaczne rozstrzygnięcie dotychczasowych wątpliwości interpretacyjnych. O ile projekt zostanie wkrótce skierowany do Sejmu i pomyślnie uchwalony – zgodnie z planami, jeszcze w obecnej kadencji – niewykluczone, że od 1 stycznia 2020 roku będziemy mieli do czynienia z zupełnie innymi przepisami budowlanymi.

Julia Resmer

Aplikant radcowski

Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych

Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.