

# Komentarz prawny

## Nowelizacja prawa budowlanego - część I

W dniu 19 września 2020 r. wejdą w życie rewolucyjne zmiany w prawa budowlanego. Nowelizacja wynika z ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. i obejmuje zmianę prawie 60 przepisów. Zgodnie z intencją ustawodawcy, jej celem ma być uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zwiększenie stabilności decyzji podejmowanych w toku tego procesu.

Najważniejsze zmiany dotyczą:

- sposobu oznaczania obszaru oddziaływania obiektu
- podziału projektu budowlanego na trzy części
- istotnego odstąpienia od projektu
- wprowadzenia 5-letniego okresu na unieważnianie decyzji o pozwoleniu na budowę i na użytkowanie
- uproszczenia postępowania legalizacyjnego samowoli budowlanych
- konieczności uzyskania ekspertyzy pożarowej przy zmianie sposobu użytkowania
- precyzyjniejszego ustalenia, kiedy wymagane jest pozwolenie na budowę, kiedy zgłoszenie, a kiedy żadne z nich

W obecnym wydaniu PMR Construction Insight Poland omówione zostaną trzy pierwsze zmiany. Pozostałym poświęcona zostanie druga część publikacji.

## Obszar oddziaływania obiektu

Z obecnej definicji obszaru oddziaływania obiektu usunięte zostanie odwołanie do ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Dotychczas orzecznictwo sądowe przyjmowało szeroką interpretację obszaru oddziaływania obiektu i odnosiło go do różnych rodzajów oddziaływań niezwiązanych z samą budową lub pracami budowlanymi. Ograniczeniami w zagospodarowaniu terenu uznawano m.in. hałas, wibracje, zanieczyszczenia, ograniczenia lub zakłócenia w korzystaniu z mediów, zintensyfikowanie ruchu. Ustawodawca uznał, że ograniczenia tego typu nie są jednoznaczne, a przez to wykraczają poza zakres przedmiotowy prawa budowlanego. W efekcie organy administracji architektoniczno-budowlanej badając obszar oddziaływania obiektu będą brały pod uwagę jedynie przepisy techniczno-budowlane i inne szczegółowe odnoszące się wprost do zabudowy. W wielu wypadkach znacząco zmniejszy się przez to krąg stron postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę.

## Nowy projekt budowlany

Jedną z istotniejszych zmian prawa budowlanego dotyczy nowej formuły projektu budowlanego. Będzie on składał się z trzech części: projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego. W związku z przeddefiniowaną koncepcją projektu niezbędne będzie dookreślenie zawartości jego poszczególnych części w nowym rozporządzeniu.

Zawartość projektu zagospodarowania działki lub terenu pozostanie w dotychczasowym kształcie, z zastrzeżeniem, iż powinna znaleźć się w nim informacja o obszarze oddziaływania obiektu. Projekt architektoniczno-budowlany będzie obejmował: układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów

budowlanych, zamierzony sposób ich użytkowania, charakterystyczne parametry techniczne, opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu, projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko, charakterystykę ekologiczną, informację o wyposażeniu technicznym budynku, opis dostępności dla osób niepełnosprawnych w rozumieniu Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych - w przypadku wskazanych obiektów budowlanych, informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także postanowienie udzielające zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, jeżeli zostało wydane. W skład projektu technicznego wchodzić będą: rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych, w przypadku budynków charakterystykę energetyczną, rozwiązania techniczne oraz materiałowe, w zależności od potrzeb - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych i inne opracowania projektowe.

Druga zmiana dotyczy zmniejszenia wymaganej liczby projektów, które powinny być załączone do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Zamiast czterech egzemplarzy projektu budowlanego dostarczone powinny być trzy projekty zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego. Po zatwierdzeniu projektów, po jednym egzemplarzu każdego z nich otrzymają: inwestor, organ administracji architektoniczno-budowlanej i organ nadzoru budowlanego.

Projekt techniczny nie będzie już zatwierdzany w toku procedury o wydanie pozwolenia na budowę, stąd zlikwidowano obowiązek jego składania przy wniosku. Wyłączenie konieczności składania projektu technicznego na etapie postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę jest krokiem w dobrym kierunku. Ocena rozwiązań technicznych stosowanych w toku procesu budowlanego leży w istocie rzeczy poza kompetencją organów administracji architektoniczno-budowlanej, a same projekty techniczne ulegają znacznym zmianom w trakcie inwestycji.

Projekt techniczny będzie składany dopiero w postępowaniu o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, powinien być jednak sporządzony przed rozpoczęciem robót i przekazany kierownikowi budowy. Roboty budowlane powinny być prowadzone na podstawie projektu budowlanego, w tym także projektu technicznego. Projekt techniczny musi pozostawać w zgodzie z zatwierdzonymi projektami zagospodarowania działki lub terenu i architektoniczno-budowlanym. Zmiany sprzeczne z któryś z tych projektów nie są dopuszczalne, chyba że uprzednio dokonana zostanie odpowiednia modyfikacja w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub architektoniczno-budowlanym. Kierownik budowy zobowiązany jest udostępnić aktualny projekt na każde żądanie organu nadzoru budowlanego.

## Istotne odstępianie od projektu

W związku z podziałem projektu budowlanego na trzy części dostosowane zostaną przepisy o istotnym odstępianiu od zatwierdzonych projektów zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę.

W stosunku do obecnych regulacji, istotne odstępianie następować będzie m.in. co do projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany; charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących powierzchni zabudowy, w zakresie przekraczającym 5%, wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%, liczby kondygnacji; zmian źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym. Zrezygnowano z takich parametrów obiektu budowlanego jak trudnej do wyliczenia kubatury oraz powierzchni zabudowy, gdyż w tym zakresie wystarczające jest zachowanie wymogów planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Powyższe zmiany należy ocenić pozytywnie tak z perspektywy inwestorów, jak i organów administracji architektoniczno-budowlanej. Inwestorzy zyskają poprzez większą pewność co do kwalifikacji zmian, dzięki czemu nie będą występować o decyzję o zmianę pozwolenia na budowę w celu uniknięcia uznania budowy za samowolę budowlaną, to z kolei przyspieszy proces realizacji inwestycji. Po stronie organów zmiany powinny przełożyć się na zmniejszenie liczby rozpoznawanych spraw.

Anna Czajkowska, Radca prawny  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.