

Mała nowelizacja Prawa budowlanego

Po przyjęciu przez Radę Ministrów 23 lipca 2013 r. założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane, Minister Infrastruktury i Rozwoju konsultuje ze stroną społeczną tekst projektu ustawy przygotowanej przez Rządowe Centrum Legislacyjne.

Budowa i przebudowa domów jednorodzinnych na zgłoszenie

Projekt ustawy wprowadza możliwość uzyskania prawa do budowy lub przebudowy domu jednorodzinego na podstawie skutecznego zgłoszenia. Możliwość ta dotyczy tylko takich projektów domów jednorodzinnych, których obszar oddziaływania nie przekracza granic działki budowlanej i (tak jak to jest w aktualnym stanie prawnym – art. 29, ust. 3 Prawa budowlanego) nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko czy też na obszary Natura 200. Jest to kolejna propozycja, która umożliwi wybór procedury pozwalającej na legalne wykonanie robót budowlanych. Dotychczas taka zasada obowiązywała jedynie w przypadku budowy prawie wszystkich przyłączy.

Możliwość dokonania zgłoszenia budowy domu jednorodzinego jest obwarowana dodatkowymi obowiązkami nałożonymi na inwestora i obarczona większym ryzykiem. Dodatkowe obowiązki to (do wyboru): umieszczenie tablicy informacyjnej (wypełnionej częściowo) na terenie przyszłej budowy albo uzyskanie pisemnego oświadczenia sąsiadów o ich powiadomieniu o planowanej budowie. W sytuacji, gdy powiadomiony sąsiad, kwestionując budowę z uwagi na swój interes prawny, zechce wnieść sprzeciw, starosta może wydać postanowienie o odmowie, na które służy zażalenie. W przypadku uchylecia albo stwierdzenia nieważności takiego postanowienia, sprawę przejmuje nadzór budowlany i wstrzymuje budowę.

Zgłoszenie budowy domu jednorodzinego, tak jak uzyskanie pozwolenia na budowę, będzie wymagało przedłożenia w organie 4 egzemplarzy

projektu budowlanego, a więc trudno zauważyć wskazany w uzasadnieniu „mniejszy wymagany zakres dokumentacji”. Sądzę, że znaczna część inwestorów pozostanie przy dotychczasowych sprawdzonych procedurach. Po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę, bez zawiadomiania sąsiadów inwestor uzyska decyzję, a w związku z zaproponowaną zmianą art. 28a budowę będzie mógł rozpocząć na podstawie nieostatecznej decyzji – stosując art. 130 § 4 KPA. W tym miejscu trzeba też dodać, że projekt ustawy przewiduje zniesienie obowiązku informowania nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia budowy, a w konsekwencji także o zmianach na stanowisku kierownika budowy czy inspektora nadzoru inwestorskiego.

W przypadku budowy na zgłoszenie wprowadzenie istotnej zmiany w projekcie budowlanym będzie wymagało uzyskania pozwolenia na budowę całego zamierzenia budowlanego. Przeniesienie praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia będzie również wymagało uzyskania decyzji administracyjnej. O pozwolenie na budowę trzeba będzie występować także w przypadku innych obiektów na działkach przeznaczonych pod budownictwo jednorodzinne, takich jak budynki gospodarcze, garaże, wiaty itp. – z wyłączeniem tych o powierzchni zabudowy do 25 m². Przy okazji przedłużono termin „ważności” wszystkich zgłoszeń – zgłaszający będzie miał 3 lata na rozpoczęcie robót objętych zgłoszeniem (tak jak w przypadku pozwoleń na budowę). Po upływie tego terminu wymagane będzie ponowne zgłoszenie. W nowelizacji doprecyzowano przepis określający termin wniesienia sprzeciwu, określając go jako dzień nadania w placówce pocztowej.

Z uwagi na wprowadzenie kryterium występowania stron postępowania przy wyborze procedury budowy i przebudowy domów jednorodzinnych, poszerzono zakres obowiązków projektanta o wyznaczanie obszaru oddziaływania w projekcie budowlanym. Szkoda, że obowiązek ten ograniczono jedynie do projektów budynków jednorodzinnych.

Budowa domów bez prądu, wody i kanalizacji i bez zjazdu na drogę

Rezygnacja z obowiązku zapewnienia dostawy i warunków przyłączenia do sieci od operatorów sieci czy też zgody na lokalizację zjazdu przed pozwoleniem na budowę w celu zmniejszenie liczby procedur przenosi znaczne ryzyko na inwestora. Operatorzy sieci są jednak zainteresowani pozyskaniem nowych odbiorców, dlatego też jeśli będą techniczne możliwości, to podłączą każdy nowy obiekt budowlany. Inaczej jest ze zjazdem z drogi publicznej. Zarządca drogi, ze względu na wymagania *warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne* może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu. Każdy nowy zjazd to pogorszenie warunków bezpieczeństwa ruchu i zwiększenie zakresu inwestycji w przypadku przyszłej budowy lub przebudowy drogi o kolejny nowy zjazd.

Uzyskanie prawa do użytkowania obiektu budowlanego

Zgodnie z założeniami projektu ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane **zniesiono obowiązek uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie w przypadku wielu obiektów wymienionych w art. 55 ust. 1** należących do kategorii XVII, XVIII, XXII i XXIV. Wybór obiektów jest dość przypadkowy, ale na pewno ucieszy przyszłych inwestorów, gdyż będą mogli przystąpić do użytkowania tych obiektów już po 14 dniach (obecnie obowiązuje termin 21 dni), choć nie unikną opłat w wysokości jak obecnie za wydanie pozwolenia na użytkowanie.

Trzeba też zauważyć, że zmieniając zapisy art. 54, zmieniono określenie „wniesienie” obiektu na „budowa” obiektu, co oznacza: *wykonanie obiektu, a także odbudowę, rozbudowę i nadbudowę*. Jeśli porównamy to z zapisami nowego wzoru wniosku o pozwolenie na budowę, sprawa nie jest taka jasna, gdyż nowy wzór przewiduje następujące rodzaje robót budowlanych: budowa; rozbudowa; nadbudowa; odbudowa oraz inne niż budowa roboty budowlane.

Uzasadnienie do projektu milczy o zmianach w sprawie efektywności energetycznej

W nowelizacji ustawy usunięto wymaganie dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę budynków, z określonym i specyficznym indywidualnym źródłem ciepła, audytu efektywności energetycznej albo odmowy wydania warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej, co zostało wprowadzone do ustawy Prawo budowlane ustawą o efektywności energetycznej od 1 lipca 2012 r. i miało na celu dostosowanie ustawy Prawo budowlane do przepisów o efektywności energetycznej. Pozostawiano jednak zapis art. 5 ust 2a Prawa budowlanego stanowiący, że: *W nowych budynkach oraz istniejących budynkach poddawanych przebudowie lub przedsięwzięciu służącemu poprawie efektywności energetycznej w rozumieniu przepisów o efektywności energetycznej, które są użytkowane przez jednostki sektora finansów publicznych w rozumieniu przepisów o finansach publicznych, zaleca się stosowanie urządzeń wykorzystujących energię wytworzoną w odnawialnych źródłach energii, a także technologie mające na celu budowę budynków o wysokiej charakterystyce energetycznej.* Zapis ten nie ma jednak przełożenia na praktykę.

Zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zupełnie niezrozumiała i zbędna jest proponowana zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzająca wymagalność decyzji o warunkach zabudowy

do zgłoszenia budowy domu jednorodzinnego. Taki obowiązek wynika z obecnie obowiązujących zapisów ustawy, które mówią, że roboty budowlane niewymagające pozwoleń na budowę nie wymagają decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, ale wymagają decyzji o warunkach zabudowy w przypadku, gdy zmienia się sposób zagospodarowania terenu na okres dłuższy niż 12 miesięcy. Potwierdzają to także zapisy obowiązującego Prawa budowlanego, w którym zgodnie z art. 49b wymagana jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na obszarach nieobjętych ustaleniami planu miejscowego, do legalizacji budowy rozpoczętej albo zrealizowanej bez wymaganego prawem zgłoszenia. Podkreślić trzeba także, że przepis ten był przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego. Jako pomyłkę należy uznać użycie pojęcia *decyzja o warunkach zabudowy* w zaproponowanym brzmieniu art. 30 ust. 6 pkt 2, gdy w całej ustawie konsekwentnie używa się pojęcia *decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu*.

Podsumowanie

Próbę uproszczenia procedur poprzedzających budowę domów jednorodzinnych należy ocenić jako nieudaną. Natomiast ograniczenie pozwoleń na użytkowanie to krok w dobrym kierunku, ale propozycje zapisów zbyt zawiłe. Pozostałe zapisy na pewno poprawią pozycję Polski w rankingu Banku Światowego Doing Business, a przecież to ten dokument był główną przesłanką do zmian. Zaproponowano zarówno skrócenie terminów, jak i zmniejszenie liczby procedur.

mgr inż. arch. Mariola Berdysz



CANASTOL - Woda pod kontrolą

- środki hydrofobizujące do układów cementowych (tynki, zaprawy klejowe, szpachle)



RETENMAIER POLSKA
SP. z o.o.
ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. 7b
02-366 Warszawa
Tel. +48 (22) 608 51 09
Fax +48 (22) 608 51 51



MOTOMostowcy 2014

24-25.05.2014 r. odbędzie się w Dymaczewie Nowym k. Poznania Czwarte Motocyklowe Spotkanie Mostowców – „MOTOMostowcy 2014”, zorganizowane przez ZMRP Oddział Wielkopolski. Poprzednie trzy edycje cieszyły się dużym zainteresowaniem nie tylko środowiska mostowego, czego dowodem była rosnąca z roku na rok re-

prezentacja całego budownictwa. Spotkanie pod hasłem „MOTOMostowcy – Ludzie z Pasją...” jest doskonałą okazją do wymiany poglądów i doświadczeń zawodowych, ale również podzielenia się pasją do jazdy motocyklowej. W ramach spotkania odbędzie się wycieczka na obiekty mostowe w rejonie Wielkopolski. Więcej informacji www.motomostowcy.pl.