

## Zmiany w prawie budowlanym - konsekwencje dla przedsiębiorców



Maciej J. Nowak

*dr, Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie, Pracownia Ekonomiki Przestrzennej, radca prawny „Kancelaria Prawnicza dr Maciej Nowak” w Szczecinie*

Najnowsza zmiana ustawy prawo budowlane (wprowadzana ustawą z dnia 20 lutego o zmianie ustawy prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw) w znaczącym stopniu doprowadza do modyfikacji procesu inwestycyjnego. Również z punktu widzenia podmiotów prowadzących działalność gospodarczą ważne wydaje się poznanie najważniejszych nowych regulacji.

Najważniejsze zmiany odnoszą się do zwolnień związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę. W art. 29 prawa budowlanego wymienione zostały obiekty i roboty budowlane, które takiego pozwolenia nie wymagają. To, jak dużo jest wymienionych w tym kontekście przypadków warunkuje szybsze, mniej ograniczone proceduralnie, realizowanie inwestycji budowlanych. W wielu wypadkach bowiem pozwolenie na budowę było i jest postrzegane jako rozstrzygnięcie administracyjne niepotrzebnie komplikujące sytuację inwestora i wydłużające w czasie cały proces inwestycyjny. Wśród inwestycji dopuszczonych do realizacji bez obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dodano przede wszystkim wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Obszarem oddziaływania obiektu jest teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu. Wyznaczenie obszaru oddziaływania - i w konsekwencji przesądzenie o dalszym toku procedury administracyjnej - będzie jednym z obowiązków projektanta.

Można więc wskazać, że na podstawie nowych regulacji, wzniesienie części budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie będzie wymagało pozwolenia na budowę. Taka inwestycja stanowić będzie przedmiot zgłoszenia. Czyli zgłoszenie, zawierające określenie rodzaju, zakresu i terminu wykonywania robót budowlanych, należy skierować do właściwego miejscowo starosty lub prezydenta miasta na prawach powiatu. Do zgłoszenia w analizowanym przypadku dołączyć trzeba będzie między innymi cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, pozwoleniami, oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością, a także - jeżeli jest wymagana - decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgłoszenie musi zostać dokonane przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ rozpatrujący sprawę w ciągu 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia będzie mógł - w formie decyzji administracyjnej - wnieść sprzeciw. Jeżeli tego nie zrobi - można będzie przystąpić do wykonania robót budowlanych. W ramach nowych regulacji dokonano zastrzeżenia, że w przypadku, gdy roboty budowlane nie będą rozpoczęte przed upływem 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia - inwestor będzie musiał ponownie zgłosić swój projekt. Jeżeli inwestor uzna, że zaplano-

wany przez niego obiekt może wzbudzać kontrowersję, ma możliwość pominięcia trybu związanego ze zgłoszeniem robót budowlanych i złożenie - jak wcześniej w takich przypadkach - wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

Uproszczenie procedury związanej z budową wolno stojących budynków mieszkalnych to nie jedyne ważne dla inwestorów zmiany, wynikające z nowelizacji prawa budowlanego. Pozwolenie na budowę nie będzie także potrzebne między innymi względem:

- wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku o powierzchni zabudowy do 35 metrów kwadratowych, przy zastrzeżeniu, że liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde metrów kwadratowych powierzchni działki
- wolno stojących budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 metrów kwadratowych
- wiat o powierzchni zabudowy do 50 metrów kwadratowych, sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe przy założeniu, że łączna powierzchnia tych wiat nie może przekraczać dwóch na każde 1000 metrów kwadratowych powierzchni działki.

Obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę nie będzie również w przypadku przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jeżeli nie prowadzić to będzie do zwiększenia dotychczasowego ich obszaru oddziaływania, a także remont lub przebudowa urządzeń budowlanych.

Ustawodawca wprowadził również przepisy przejściowe dotyczące przedmiotowych regulacji. Zgodnie z nimi, do spraw wszczętych i niezakończonych poprzez wydanie decyzji ostatecznej, do dnia wejścia w życie ustawy, zastosowanie znajdują przepisy dotychczas obowiązujące. Jednakże w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych (o których była mowa powyżej), jeżeli ich obszar oddziaływania będzie mieścił się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane - inwestor będzie mógł złożyć w ciągu 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy wniosek o zastosowanie nowego trybu. Wówczas zastosowanie znajdą w takim przypadku nowe, uproszczone regulacje.

Powyżej przedstawione zostały jedynie najważniejsze przykłady zmian związanych z nowelizacją prawa budowlanego. Nie można wykluczyć, że na etapie ich stosowania, pojawią się nowe, liczne problemy związane z ich wykładnią. Przykładowo, wątpliwości może budzić czasem sposób wyznaczania obszaru oddziaływania obiektu. Pozostaje jednak wyrazić nadzieję, że wszystkie te kwestie szybko zostaną wyjaśnione w orzecznictwie i doktrynie.