



Zmiany w Prawie Budowlanym

Część pierwsza

W Dzienniku Ustaw Nr 163, poz. 1364 ogłoszona została ustawa z 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Jest to już dwudziesta pierwsza zmiana tej ustawy w ciągu 10 lat jej funkcjonowania. Oznacza to, że średnio w ciągu roku dwukrotnie nowelizowano tę fundamentalną dla budownictwa ustawę. Ta zmienność regulacji prawnych utrudnia stosowanie jej postanowień.

Przedmiotowa nowelizacja ustawy obejmuje swoim zakresem podstawowe grupy:

1) zmiany, które mają **ułatwić inwestowanie** a zgłaszane były głównie przez środowisko deweloperów i przedsiębiorstwa prywatne w trakcie prac prowadzonych przez Ministerstwo Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej w następstwie raportu pt.: *"Inwestycyjny proces budowlany. Bariery inwestycyjne oraz propozycje działań naprawiających"*, który był przyjęty przez Radę Ministrów w dniu 09.03.2004 r.

Wprowadzono następujące zmiany:

a) w odniesieniu do przyłączy energetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i teletechnicznych:

- usunięto ograniczenie i dopuszczono możliwość budowy przyłączy nie tylko do budynków, ale do wszystkich budowli i do działek budowlanych na warunkach określonych w art. 29 ustawy,

- dopuszczono możliwość budowy przyłączy nie tylko na podstawie funkcjonującego już łącznego (zintegrowanego) pozwolenia na budowę oraz na podstawie zgłoszenia robót do organu na warunkach określonych w ustawie Prawo budowlane, także na podstawie ustawy Prawo energetyczne (po spełnieniu określonych warunków), ale bez składania dokumentów do władz architektoniczno – budowlanych,

b) przez nałożenie na starostę obowiązku koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu, którą to funkcję będzie wykonywał geodeta powiatowy (odpowiednie zmiany w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne) - dopuszczono możliwość likwidacji zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej, albo ich dalszego funkcjonowania stosownie do rozstrzygnięć starosty,

2) wprowadzono **zmiany uszczegóławiające przepisy ustawy o drogach publicznych**, między innymi dotyczące zjazdów z dróg oraz sytuowania innych obiektów w pasie drogowym,

3) wprowadzono zmiany redakcyjne, mające na celu **uproszczenie lub poprawienie czytelności niektórych przepisów ustawy**.

Szczegółowe zmiany w ustawie Prawo budowlane

1. W art. 3, czyli w tzw. słowniczku wprowadzono pkt. 7a, w którym **sprecyzowano pojęcie "przebudowy"**. Zgodnie z tą definicją "przebudowa to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany pasa drogowego".

Wprowadzanie pojęcia "przebudowa" w ocenie autora, jest istotne, bo:

- z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 50 ust. 2) wynika, że **dla remontu i przebudowy, czyli robót wewnątrz obiektu nie jest wymagana decyzja o warunkach zabudowy, albo decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego**,

- z ustawy Prawo budowlane, po uściśleniach zmianach, wprowadzonych omawianą nowelizacją w art. 29 ust. 2 pkt. 11 i 12, wynika, że **roboty związane z przebudową sieci elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych, oraz dróg, torów i urządzeń kolejowych - można wykonywać na podstawie procedury zgłoszenia**, a nie potrzeba pozwolenia na budowę.

W ramach niniejszej nowelizacji uzupełniono ten wykaz o sieci gazowe, a wprowadzając do słowniczka pojęcie przebudowy doprowadzono do uściśleń legislacyjnych i ułatwień dla inwestorów.

2. Na wniosek Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w ramach nowelizacji wprowadzono zmiany w art. 12 ust. 2 i 3 oraz w art. 14 ust. 3, które określają **wymagania kwalifikacyjne dla osób ubiegających się o uzyskanie uprawnień budowlanych**. Zmiany dostosowują wymagania kwalifikacyjne do przepisów o szkolnictwie wyższym. Z nowelizacji wynika, że **dla uzyskania uprawnień do projek-**

owania bez ograniczeń i sprawdzania projektów będzie wymagane ukończenie studiów magisterskich na kierunku odpowiednim dla danej specjalności. Osoby mające ukończone studia wyższe zawodowe (inżynierskie i licencjackie) na kierunku odpowiednim dla danej specjalności lub osoby mające ukończone studia magisterskie na kierunku pokrewnym dla danej specjalności będą uzyskiwać uprawnienia budowlane w ograniczonym zakresie. Zasady te zaczną obowiązywać od 1 stycznia 2006 r.

Powyższa nowelizacja oznacza, że osoby ze średnim wykształceniem technicznym nie będą mogły od końca 2005 r. uzyskiwać uprawnień budowlanych. Uprawnienia osobom ze średnim wykształceniem technicznym będzie nadawać Izba Rzemieślnicza. Natomiast zachowują moc uprawnienia budowlane nabyte przed końcem 2005 r. przez osoby ze średnim wykształceniem technicznym.

Zmodyfikowano i uszczegółowiono przepisy - **regulacje dotyczące rzeczoznawców budowlanych** (art. 15). **Uszczegółowiono i poszerzono zakres delegacji dla Ministra Infrastruktury w sprawie uprawnień budowlanych** (art. 16).

W stosunku do osób ubiegających się o uprawnienia budowlane, które przed dniem wejścia w życie ustawy uzyskały wykształcenie wymagane na podstawie przepisów dotychczasowych oraz rozpoczęły odbywanie wymaganej praktyki, ustawodawca rozstrzygnął, że stosuje się przepisy dotychczasowe.

3. Wprowadzono zmiany w art. 29 i 30, które wyszczególniają **obiekty i roboty niewymagające pozwolenia na budowę**, lecz jedynie zgłoszenia odpowiedniemu organowi. Zmiany oznaczają dalsze złagodzenie wymagań a polegają one na dopuszczeniu do realizacji **na podstawie zgłoszenia**;

- wolnostojących parterowych budynków gospodarczych, wiat i altan oraz przydomowych oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni do 25 m² (było do 10 m²), przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki,

- wolnostojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych - poszerzono o szafy i słupki telekomunikacyjne,

- przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych. Z istniejącej regulacji ze sformułowania "przyłączy do budynków..." wykreślono słowa "do budynków" w konsekwencji, czego przyłącza do budynków, budowli i działek budowlanych mogą być wykonywane na podstawie zgłoszenia,

- instalacji telekomunikacyjnych w obrębie budynków będących w użytkowaniu,
- robót budowlanych polegających na remoncie

istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków. W ramach nowelizacji usunięto ograniczenie, że zakres remontu nie może obejmować wymiany elementów konstrukcyjnych obiektów i instalacji gazowych, zabezpieczeń przed wpływami eksploatacji górniczej lub powodzią. W następstwie uogólnienia regulacji dotyczącej remontów skreślono regulacje szczegółowe dotyczące remontu instalacji gazowych w mieszkaniach, instalacji gazu płynnego w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz przebudowy i remontu przyłączy do budynków, remontu obiektów regulacji rzek i pomostów nawodnych rekreacyjno – cumowniczych. Z innych regulacji wykreślono słowo "remonty", a pozostawiono ogólniejsze sformułowanie "wykonywanie". Oznacza to możliwość wykonywania na podstawie zgłoszenia, np. melioracji wodnych, ujęć wód śródlądowych, powierzchniowych oraz przebudowę sieci uzbrojenia terenu i przebudowę dróg, torów i urządzeń kolejowych.

Zwolniono również z obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę i montaż wolnostojących kolektorów słonecznych.

4. Wprowadzono nową regulację (art. 29a) dotyczącą **budowy przyłączy** – stosując przepisy ustawy Prawo energetyczne, albo ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków – **bez jakiegokolwiek zawiadomienia władz architektoniczno – budowlanych**.

W ramach uszczegółowienia tej procedury w ustawie Prawo budowlane (art. 29a ust. 1) określono wymagania, że budowa przyłącza w tej procedurze wymaga **sporządzenia planu sytuacyjnego na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego**. Świadomie użyto tu słowa "plan sytuacyjny", aby do tego opracowania nie odnosiły się wymagania dotyczące projektu zagospodarowania działki lub terenu określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Oznacza to, że ten "plan sytuacyjny" może sporządzić również osoba z branżowymi uprawnieniami budowlanymi, a nie konieczne osoba z uprawnieniami architekta.

Ponadto, równolegle z omawianą nowelizacją ustawy Prawo budowlane, **znowelizowano ustawę Prawo energetyczne** przez dodanie w niej nowego art. 7a, który zobowiązuje ministra właściwego do spraw gospodarki do określenia w rozporządzeniu **technicznych warunków przyłączenia do sieci działek lub obiektów budowlanych**. Rozporządzenie to ma określać w szczególności:

- wymagania dotyczące wykonania przyłączy - jednakowe gdy wykonawcą przyłącza jest przedsiębiorstwo energetyczne bądź inny podmiot,

- zawartość wniosku o określenie technicznych warunków przyłączenia,
- zawartość technicznych warunków przyłączenia oraz terminy ich określenia,
- zawartość umowy o przyłączenie,
- sposób dokonania odbioru przez przedsiębiorstwo energetyczne wykonanego przyłącza.

Ponadto w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72, póź. 747) w art. 19 ust. 2 dodano nowy pkt. 5a, który **zobowiązuje gminy do określenia w regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków sposobu dokonania odbioru przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne wykonanego przyłącza**. Dla zakończenia całości regulacji tej nowej procedury w art. 57 ustawy Prawo budowlane dodano nowy pkt. 6, który wskazuje, że do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest zobowiązany dołączyć również potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy.

Istota tej nowej procedury polega na tym, że **zwalnia ona wykonanie przyłączy z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, albo zgłoszenia, ale wymaga, aby:**

- inwestor zapewniał wykonanie planu sytuacyjnego przyłącza na aktualnej mapie do celów projektowych; plan ten może sporządzać także osoba z budowlanymi uprawnieniami branżowymi,
- plan i ewentualny projekt przyłącza będzie musiał spełniać wymagania określone w zapowiedzianym rozporządzeniu Ministra Gospodarki oraz uzyskać wymagane uzgodnienia,
- wykonanie robót powinna prowadzić osoba z właściwymi uprawnieniami branżowymi,
- wykonane przyłącze będzie odbierał przedsiębiorstwo eksploatacyjne na warunkach określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki, lub w regulaminie dostarczania wody i odbioru ścieków,
- organ nadzoru budowlanego będzie wymagał przedłożenia dokumentów odbioru przyłącza.

Omówionych wyżej przepisów art. 29a nie stosuje się, jeżeli inwestor dokonał zgłoszenia właściwemu organowi o zamiarze budowy przyłącza. Do zgłaszania jest zobowiązany dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.

5. W art. 32 ustawy Prawo budowlane, który **dotyczy warunków wydania pozwolenia na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego**, w ust. 1 dodano nowy punkt 3, obligujący do uzyskania zgody ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej na budowę gazociągów o zasięgu krajowym, oraz tych, których budowa wynika z umów międzyna-

rodowych. **Powyższa regulacja stanowi realizację postanowień dyrektywy 2003/55/WE Parlamentu Europejskiego i Rady dotyczącej Wspólnych Zasad Wewnętrznych Rynku Gazu Ziemnego**, która dopuszcza ograniczenia nadawania zezwoleń na budowę i eksploatację systemu gazociągów w określonych sytuacjach.

6. Niewielkie zmiany wprowadzono w art. 34 który określa zakres i treść projektu budowlanego, przez zastąpienie w pkt. 3 dotychczasowego „oświadczenia o zapewnieniu podłączenia obiektu do dróg lądowych” sformułowaniem o następującej treści: **„oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną, zgodnie z przepisami o drogach publicznych”**. Na Komisji Sejmowej autor podnosił, że dotychczasowa regulacja jest wystarczająca. O możliwości podłączenia działki do drogi publicznej powinien rozstrzygać miejscowy plan zagospodarowania, który podlega uzgodnieniu z właściwym zarządem drogowym. **Działka bez możliwości dojazdu drogowego nie jest działką budowlaną**. Natomiast zarządca drogi powinien decydować nie o możliwości podłączenia, lecz o warunkach technicznych tego podłączenia. Niestety ta argumentacja nie została przez Komisję przyjęta. Oznacza to, że teraz o możliwości podłączenia działki z drogą publiczną będzie decydował zarządca drogi, a nie społeczność lokalna w ramach stanowienia prawa miejscowego, zaś inwestorzy (jednostki projektowania) takie oświadczenie będą musieli uzyskiwać.

7. Znaczące zmiany wprowadzono w art. 36a, który dotyczy tzw. **odstępstw istotnych**. Wyjściowa propozycja rządowa ograniczała się do skreślenia ust. 4 w tym artykule, który dotyczył udzielania odpowiedzi w ciągu 14 dni przez organ na zapytanie czy dane odstępstwo ma charakter istotny czy nieistotny. Autorzy nowelizacji uzasadniali, że ten ustęp miał być skreślony w ramach nowelizacji w 2004 r., ale przez pomyłkę nie został skreślony. Ustawodawca zaakceptował wniosek o skreślenie ust. 4. Podczas dyskusji na Komisji Sejmowej zostało wyjaśnione, że możliwość zadawania pytań organowi i obowiązek udzielenia odpowiedzi przez organ wynika z przepisów KPA i nie musi być powielany w ustawie Prawo budowlane. Wyjaśnienie powyższe dla projektantów i inwestorów jest istotne, bo często w trakcie realizacji inwestycji powstają wątpliwości, co do charakteru wnioskowanych zmian. Oznacza to, że wątpliwości te można wyjaśnić mimo skreślenia ust. 4, zadając pytanie organowi nadzoru budowlanego powołując się na przepisy KPA.