Projekt dużych zmian w Prawie budowlanym przyjęty przez Radę Ministrów

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią
Opublikowano: sobota, 09, listopad 2019 11:11
Bartłomiej Zydel
Odsłony: 985

Rada Ministrów 5 listopada 2019 r. uchwaliła tzw. „dużą nowelizację" ustawy – Prawo budowlane. Warto przypomnieć o tym, że działający z upoważnienia Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego jej Zespół ds. Infrastruktury zaopiniował pozytywnie ten projekt 5 czerwca 2019 roku. Najważniejsza kwestia z punktu widzenia samorządu powiatowego to kolejna zmiana pomysłu na rozwiązanie problemu zgód na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.

Odstępstwo od warunków

Jak wiadomo, w zależności od wersji projektu prezentowane było różne podejście do uregulowania problematyki zgody na odstępstwo. Nurt był jednak ten sam – ograniczenie roli właściwego ministra. Tymczasem – przepis art. 9 ust. 1-3 Prawa budowlanego ma wyglądać następująco:

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego - ograniczenia dostępności dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.
2. Zgody na odstępstwo, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela albo odmawia udzielenia organ administracji architektoniczno-budowlanej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.
3. Wniosek do ministra, o którym mowa w ust. 2, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo organ administracji architektoniczno-budowlanej składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Wniosek zawiera:
    1. charakterystykę obiektu oraz, w miarę potrzeby, projekt zagospodarowania działki lub terenu, a jeżeli odstępstwo mogłoby mieć wpływ na środowisko lub nieruchomości sąsiednie – również projekty zagospodarowania tych nieruchomości, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy;
    2. opinię organu wnioskującego wraz ze szczegółowym uzasadnieniem o konieczności wprowadzenia odstępstwa;
    3. propozycje rozwiązań zamiennych;
    4. w przypadku obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską - pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie wnioskowanego odstępstwa;
    5. w przypadku odstępstwa od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego:
        a. ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz
        b. postanowienie wyrażające zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej - w przypadku obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 6g ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej;

Phoca PDF

6. w przypadku odstępstw dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych - pozytywną opinię w zakresie proponowanych rozwiązań państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.”,

Warto zwrócić szczególną uwagę na art. 9 ust. 3 pkt 2 – zamiast uzasadnienia (dzisiejszy stan prawny) do wniosku ma być dołączona „opinia organu wnioskującego wraz ze szczegółowym uzasadnieniem”. Rozwiązanie to – wymagające większego niż dotychczas zaangażowania organu administracji architektoniczno-budowlanej – powinno było zostać skonsultowane ze stroną samorządową. W związku z tym na pewno będzie stanowiło przedmiot dyskusji w toku prac parlamentarnych.

Zgłoszenie a ochrona gruntów – wreszcie będzie jasność

Trzeba zauważyć, że w projekcie przyjętym przez Radę Ministrów utrzymane zostało rozwiązanie zawarte w wersji z dnia 24 maja 2019 r., czyli przesądzające o tym, jak należy traktować z perspektywy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych kwestię zgłoszeń – co trzeba uznać za bardzo dobry krok i ucięcie wątpliwości interpretacyjnych. Takie podejście, jakie zakłada projektodawca można jednak stosować już dziś – a argumentacja za tym przemawiająca zawarta jest w publikacji ZPP pt. „Ochrona gruntów rolnych”.

Projekt zakłada, że art. 11 ust. 4 ustawy o ochronie gruntów będzie brzmiał następująco: „Wydanie decyzji, o których mowa w ust. 1 i 2, następuje przed uzyskaniem pozwolenia na budowę albo dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane”. Ponadto do ustawy zostanie dodany art. 11 ust. 4a w następującym brzmieniu: „Decyzje, o których mowa w ust. 1 i 2, dołącza się do wniosku o pozwolenie na budowę albo zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.”.

Z aktualną wersją projektu można się zapoznać tutaj.

Phoca PDF