

Warszawa, 12 grudnia 2016 r.

Szanowny Pan
Andrzej Stanisławek
Przewodniczący Senackiej
Komisji Gospodarki Narodowej
i Innowacyjności

**UWAGI POLSKIEGO ZWIĄZKU FIRM DEWELOPERSKICH
W SPRAWIE PROJEKTU USTAWY Z DNIA 2 GRUDNIA 2016 R.
O ZMIANIE NIEKTÓRYCH USTAW W CELU POPRAWY OTOCZENIA
PRAWNEGO PRZEDSIĘBIORCÓW (druk senacki nr 361)**

W związku z zamieszczeniem na stronie Senatu ustawy o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców (druk senacki nr 361), dalej: („Ustawa”), Polski Związek Firm Deweloperskich (dalej: „PZFD”) przedkłada uwagi do art. 5 Ustawy oraz propozycję poprawki, które dotyczą zmian w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, 961, 1165 i 1250). (dalej: „Prawo budowlane”)

Proponujemy dodanie, w ramach art. 36a ust. 5a Prawa budowlanego, drugiego – poza wskazanym już przez samego ustawodawcę – przypadku, który nie będzie stanowić „istotnego odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę”. Celem powyższego miałyby być wyeliminowanie konieczności zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku takich zmian, które wprawdzie odnoszą się do planu zagospodarowania działki lub terenu, lecz nie modyfikują go w sposób znaczący czy rzeczywiście istotny. Poniżej propozycja modyfikacji:

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl

PROPOZYCJA POPRAWKI PZFD:

Art. 5 ust. 8 pkt c Ustawy, który dodaje art. 36 a ust. 5a Prawa budowlanego

„5a. Nie jest istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę:

a) zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, jeżeli odstępniem łącznie spełnia następujące warunki:

- 1) nie przekracza 2%;
- 2) nie zwiększa zakresu obszaru oddziaływania obiektu;
- 3) nie mieści się w zakresie odstępstw, o których mowa w ust. 5 pkt 3–6, z wyjątkiem odstępstwa od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej,

jeżeli odstępstwo zostało uzgodnione z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;

4) nie narusza przepisów techniczno-budowlanych;

b) zmiana usytuowania, obrysu lub układu istniejących albo projektowanych obiektów małej architektury, a także zmiana układu ciągów pieszych, w tym chodników, instalacji uzbrojenia terenu oraz zmiana w zakresie ukształtowania zieleni, o ile odstępstwo łącznie spełnia następujące warunki:

1) nie narusza przepisów techniczno-budowlanych,

2) nie mieści się w zakresie odstępstw, o których mowa w ust. 5 pkt 3–6, z wyjątkiem odstępstwa od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępstwo zostało uzgodnione z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;

3) nie zwiększa zakresu obszaru oddziaływania obiektu.”

UZASADNIENIE

Wskazujemy że projektowany art. 36a ust. 5 Prawa budowlanego, obejmujący definicję legalną „istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę”, wymienia w pkt 1), iż istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstąpienie w zakresie: „1) projektu zagospodarowania działki lub terenu;”.


Oznacza to, że każda zmiana ww. części projektu budowlanego wymagać będzie decyzji organu administracji architektoniczno-budowlanej o zmianie pozwolenia na budowę.

Zwracamy uwagę, że elementy jakie powinien zawierać projekt zagospodarowania działki lub terenu wskazuje szczegółowo §8 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2012.462 wraz z późn. zm.). Katalog ww. części składowych projektu zagospodarowania obejmuje zarówno takie elementy jak granice działki budowlanej lub terenu, usytuowanie, obrys i układ istniejących i projektowanych budynków i budowli, co do których jakiegokolwiek odstępstwo będzie faktycznie znaczące, jak również – mające mniejszą wagę – ukształtowanie zieleni, układ chodników, instalacji uzbrojenia terenu czy rozmieszczenie tzw. obiektów małej architektury, które – zgodnie z obserwowaną praktyką – pozostają często poza zainteresowaniem organów administracji architektoniczno-budowlanych. W naszej ocenie, w celu rzeczywistego uproszczenia procedur budowlanych, powyższe różnice powinny znaleźć odzwierciedlenie w treści projektowanych zmian.

W naszej ocenie, powyższa zmiana przyczynić się może do uchylenia nadmiernego formalizmu w zakresie procesu budowlanego, co odpowiada deklarowanym założeniom przedmiotowego projektu ustawy.

Wyrażamy nadzieję, że propozycja PZFD zostanie uwzględniona w dalszym toku prac legislacyjnych.

Z wyrazami szacunku,



Konrad Płochocki
Dyrektor Generalny

Polskiego Związku Firm Deweloperskich

Polski Związek
Firm Deweloperskich
ul. Puławska 2,
Plac Unii, budynek A
02-566 Warszawa

REGON: 015166016
NIP: 521-31-96-811
KRS: 0000114107

☎ 22 745 01 00
✉ biuro@pzfd.pl

www.pzfd.pl