

Planowana nowelizacja ustawy Prawo budowlane oraz założenia projektu kodeksu budowlanego

Z raportu Banku Światowego „Doing Business” wynika, że Polska w rankingu okresu uzyskiwania pozwolenia na budowę zajmuje 161. miejsce na 185 badanych państw. Zgodnie z kodeksem postępowania administracyjnego procedura ta powinna trwać do 30 dni, a w sprawach złożonych do 60 dni. Według Banku Światowego, w Polsce zajmuje ona 180 dni. Formalności związane z postawieniem prostego magazynu – prawie rok. W związku z tym Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej planuje nowelizację ustawy Prawo budowlane, a w dalszej perspektywie – wprowadzenie kodeksu budowlanego.

Do najważniejszych zmian należeć będzie zniesienie wymogu uzyskania pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych. Potrzebne będzie jedynie zgłoszenie budowy z dołączonym projektem budowlanym. Od takiego zgłoszenia organ administracyjny będzie miał 30 dni na wniesienie sprzeciwu. Po upływie tego czasu domniemywa się udzielenie tzw. milczącej zgody. Skutecznie skróci to czas całego procesu, zmniejszy koszty i ułatwi procedury. Z drugiej jednak strony składany projekt będzie musiał być zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy. Pozwolenie na budowę będzie też wciąż konieczne, gdy obszar oddziaływania domu będzie wykraczał poza zakres projektu zagospodarowania działki lub terenu (w projekcie budowlanym zakres oddziaływania będzie musiał być określony przez projektanta). Właściciel nieruchomości sąsiedniej również będzie miał możliwość złożenia zastrzeżeń w przypadku, gdy planowana budowa nie będzie spełniać koniecznych wymogów (np. będzie znajdować się za blisko nieruchomości sąsiedniej). Pozwolenie na budowę będzie też wymagane dla inwestycji o kubaturze powyżej 5 000 m³ i wysokości powyżej 12 m.

Zmiana dotknie też pozwolenia na użytkowanie. Zostanie ono zastąpione zawiadomieniem o zakończeniu budowy, ograniczając konieczność wydania wspomnianego pozwolenia jedynie do określonego rodzaju obiektów. Również w tym przypadku organ będzie miał czas na wyrażenie sprzeciwu a jego milczenie będzie jednoznaczne z wyrażeniem zgody. Będzie miał na to 21 dni, a nie jak do tej pory 14.

Inwestorów na pewno ucieszy uproszczenie formalności dotyczących projektu budowlanego. Nie będzie konieczne przedstawienie oświadczeń o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła, gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych ani telekomunikacyjnych. Nie będą także potrzebne oświadczenia zarządcy drogi o możliwości połączenia działki, na której będzie obiekt, z drogą publiczną. Wyjątkiem będą jedynie drogi krajowe i wojewódzkie, dla których przepisy się nie zmieniają i wspomniane oświadczenie będzie konieczne.

W sytuacji, gdy inwestor jest jedyną stroną w postępowaniu o zatwierdzeniu projektu i udzieleniu pozwolenia na budowę, będzie mógł przystąpić do robót budowlanych na podstawie decyzji podlegającej wykonaniu, a więc nie będzie trzeba czekać aż decyzja stanie się ostateczna. Obecnie obowiązujące przepisy przewidują, że każda ze stron może wnieść odwołanie w 14 dni. W konsekwencji rozpoczęcie budowy może nastąpić dopiero po orzeczeniu podtrzymującym wydaną decyzję przez organ drugiej instancji, czyli wojewodę.

Po planowanych zmianach nie będzie też obowiązku zawiadamiania organu administracji architektoniczno-budowlanej o terminie rozpoczęcia robót, dla inwestycji wymagających pozwolenia na budowę, po którym trzeba odczekać 7 dni przez rozpoczęciem prac budowlanych. Ponadto wezwanie do uzupełnienia braków formalnych będzie ograniczone terminem 14 dni – w tym momencie organ nie jest związany żadnym terminem.

Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej zapowiada wprowadzenie zmian jeszcze w 2013 r. Planowane zmiany mają skrócić postępowanie średnio o 45 dni a w dużych miastach nawet o 74. Natomiast projekt kodeksu budowlanego ma zostać przedstawiony w październiku 2014 r. W skład Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego pod przewodnictwem kierownika katedry prawa gospodarczego SGH prof. Zygmunta Niewiadomskiego weszło 17 osób, m.in. prezes Naczelnego Sądu Administracyjnego prof. Roman Hausner, główny inspektor nadzoru budowlanego Robert Dziwiński, członek Rady Legislacyjnej przy premierze Tomasz Bąkowski i były minister budownictwa Andrzej Bratkowski. Obecnie przepisy dotyczące prawa budowlanego znajdują się w kilkunastu ustawach i kilkudziesięciu rozporządzeniach, a sama ustawa Prawo budowlane była już nowelizowana prawie 90 razy. Ogólnym założeniem będzie nie tylko usprawnienie procesu inwestycyjnego poprzez zmianę procedur i uproszczenie postępowania administracyjnego, ale także poszerzenie świadomości i wzmocnienie znaczenia polityki zagospodarowania przestrzennego i jej znaczenia dla procesów harmonijnej zabudowy terenu. Inwestor będzie mniej uzależniony od decyzji organów administracji, dzięki czemu proces budowlany będzie prowadzony sprawniej i co za tym idzie szybciej i taniej. Do budowy określonych rodzajów budynków nie będzie wymagana decyzja o warunkach zabudowy. Samo pozwolenie na budowę będzie konieczne jedynie w przypadku większych obiektów. Sprzeciw wobec zgłoszonego projektu będzie mógł wnieść starosta w nieprzekraczalnym terminie 30 dni. Projekt przewiduje też nowy rodzaj aktów prawa miejscowego – tzw. Miejscowe Przepisy Urbanistyczne (MPU), dzięki którym będzie można rozpocząć budowę na terenach, na których nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (warto przypomnieć, że nie ma go ponad połowa polskich gmin).

Proponowane zmiany zdecydowanie ułatwią proces budowlany, a kodyfikacja przepisów w jednym akcie pozwoli na ich ujednolicenie i harmonizację.

*Aleksandra Bolanowska
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*

Planned amendment to the Building Law and the objectives of the Building Code bill

The World Bank's Doing Business report shows that Poland is ranked in 161st position, out of a total of 185 countries covered by the report, in terms of the time required to obtain a building permit. According to the code of administrative procedure, investors should be able to secure a building permit within 30 days; in complex cases, a building permit is to be issued within 60 days. The World Bank claims that the procedure takes 180 days to complete. Formalities involved in erecting a straightforward storage facility take nearly a year to resolve. Therefore, the Ministry of Transport, Construction and Maritime Economy intends to amend the Building Law and, at a later date, introduce the Building Code.

Key changes planned by the Ministry include the abolition of the obligation to obtain a permit to build single-family houses. Investors will only be required to submit a relevant notification with a construction design attached to the relevant authority. The competent administrative body will be allowed 30 days to file its objection, if any. After the lapse of 30 days of filing the documents, a tacit consent is presumed to have been given for the project. These measures are expected to shorten the building permit application process significantly, reduce the associated expenses and facilitate the relevant procedures. However, on the other hand, the design will be required to be consistent with the zoning plan in place or a decision on conditions for development and land use. A building permit will still be required for house construction projects with the impact zone extending outside of the scope of the development plan of the plot of land or terrain (the impact zone will need to be specified in the construction design by the designer). The owner of a neighbouring property may also file their objections if the planned construction fails to meet the necessary requirements (e.g. it is situated too close to the neighbouring property). Buildings permits will be also required for projects with a cubic capacity in excess of 5,000 m³ and exceeding 12 metres in height.

Changes will also apply to occupancy permits. These documents will be replaced by a notification of the construction completion, where occupancy permits will be required only for specific types of structure. Also in this case, the competent body will have a certain amount of time to voice their objections; otherwise, a tacit consent will be presumed to have been given. The body will have 21 days for submitting its objections, rather than 14 days it can take now.

What investors will be definitely happy about will be simplified formalities with regard to construction designs. Investors will not be required to present representations to the effect that electricity, water, heating and gas supplies and sewage collection services are available at the project's site or representations on conditions for connection of structures to water supply, sewage disposal, heating, gas supply, electricity and telecommunications grids. Furthermore, investors will not be required to attach representations issued by road management authorities to the effect that the site can be accessed from a public road. The only exception will be national and voivodeship roads for which the regulations will not be modified and the representation will still be required.

If the investor is the only party taking part in the proceedings to approve a design and grant a building permit, they will be authorised to commence construction work based on an enforceable decision so they do not have to wait for the decision to be final. Under the current legal regime, every party involved can file an objection within 14 days. As a result, the construction can begin only after the issue of the decision upholding the issued decision by a second-instance body, i.e. the voivodeship governor.

When the planned changes enter into force, investors will not be required to notify the architectural and construction administration office of the date of commencing the construction work, for projects which require a building permit, after which the investor needs to wait seven days prior to commencing the construction work. Furthermore, the administrative body will have up to 14 days to call upon the investor to correct formal defects of the documentation, while now it is not bound by any timeframe in this respect.

The Ministry of Transport, Construction and Maritime Economy has vowed to introduce the changes by the end of 2013. The planned changes are expected to shorten the procedure to obtain a building permit by 45 days on average, but in large cities the time required to secure a permit might be cut down by up to 74 days. Regarding the Building Code bill, it is expected to be presented in October 2014. Headed by Professor Zygmunt Niewiadomski, the chair of the Warsaw School of Economics (SGH) commercial law department, the Building Law Codification Commission consists of 17 members, including Professor Roman Hausner (President of the Supreme Administrative Court), Robert Dziwiński (General Inspector of Building Control), Tomasz Bakowski (a member of the Legislative Council to PM) and Andrzej Bratkowski (former Minister for Construction). Currently, the provisions governing the construction law can be found in several acts and several dozen regulations. Worth noting is also the fact that the Construction Law has been amended nearly 90 times. A general objective will be not only to smoothen the investment process by amending procedures and facilitating administrative proceedings but also to make it more efficient through broadening the awareness and strengthening the significance of the spatial development policy and its relevance to the harmonious development of land. Investors will be less dependent on decisions issued by administrative bodies, so that the construction process can move more efficiently and, hence, more quickly and cheaply. The construction of specific types of buildings will not require investors to apply for a decision on conditions for development and land use. Building permits will be required only for larger structures. The county governor will be able to lodge its objection to a notified design within 30 days of filing the documents. The bill also specifies a new type of local law act, i.e. the so-called local urban regulations, which will enable investors to start construction in areas where no local zoning plan has been adopted (it should be noted here that more than half of municipalities and communes in Poland do not have local zoning plans in place).

The proposed changes will definitely facilitate the construction process, while the codification of laws and regulations in a single legal act will help enhance the consistency and harmonisation of laws.

*Aleksandra Bolanowska
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp.k.*