

Projekt zmian w Prawie budowlanym

W sierpniu tego roku do Sejmu wpłynął rządowy projekt ustawy nowelizującej ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane oraz nowelizującej niektóre inne ustawy („Projekt”). W swoich założeniach Projekt ma skrócić i uprościć procedury związane z procesem budowlanym.

Jedną z ważniejszych zmian jest wprowadzenie katalogu robót budowlanych realizowanych na podstawie zgłoszenia, do którego załączyć należy projekt budowlany. W katalogu tym znajdują się zamierzenia budowlane polegające na:

1. budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce bądź działkach, na których został zaprojektowany;
2. przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o ile nie prowadzi do zmiany polegającej na zwiększeniu dotychczasowego obszaru oddziaływania obiektu.

Do zgłoszenia z projektem budowlanym będzie wymagane dołączenie dokumentów wymaganych obecnie w trybie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Nowelizacja pozostawi inwestorowi prawo wyboru procedury – będzie mógł również skorzystać z procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Projekt zakłada również ograniczenie elementów obowiązkowych projektu budowlanego poprzez likwidację obowiązku dołączenia oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych, a także oświadczenia właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną, z wyjątkiem dróg wojewódzkich i krajowych.

Kolejną ważną zmianą jest ograniczenie zasady, zgodnie z którą roboty budowlane można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Projekt wprowadza przepis na podstawie którego roboty budowlane będzie można rozpocząć na podstawie nieostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegającej wykonaniu, ale tylko w gdy stroną w postępowaniu w sprawie wydania pozwolenia na budowę jest wyłącznie inwestor. Co więcej, sama decyzja o pozwoleniu na budowę musi być zgodna z wnioskiem inwestora. Zmiana ta może przyspieszyć rozpoczęcie inwestycji o około 14 dni.

Ułatwieniem dla inwestorów będzie również zniesienie obowiązku zgłoszenia terminu rozpoczęcia robót budowlanych. Rząd uznał tę procedurę za zbędną, ponieważ obciążanie inwestora posiadającego ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dodatkowym obowiązkiem dokonania jeszcze jednej czynności administracyjnej jest niepotrzebne. Zachowano jednak obowiązki związane z zawiadomieniem, tj. posiadanie przez inwestora dokumentów, takich jak oświadczenie kierownika budowy, stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową czy w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego.

Zmianą o charakterze doprecyzującym jest zmiana polegająca na określeniu sposobu obliczania terminu dla organu na wniesienie

sprzeciwu w formie decyzji administracyjnej od zgłoszenia zamiaru realizacji robót budowlanych, w tym z projektem budowlanym, a także od zgłoszenia zakończenia robót budowlanych oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do tej pory orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego wykształciło kilka linii orzeczniczych dotyczących tej kwestii. Zmiana w Projekcie precyzuje, że za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora pocztowego albo dzień wprowadzenia sprzeciwu do systemu teleinformatycznego.

Z punktu widzenia inwestorów korzystnym rozwiązaniem jest również określenie w Projekcie jednoznacznie, iż możliwe jest stosowanie do opłat legalizacyjnych ulg przewidzianych w ustawie Ordynacja podatkowa, jednak tylko w wyjątkowych, uzasadnionych losowo przypadkach. Jest to rozwiązanie analogiczne do przypadków, w których możliwe jest stosowanie ulg w spłacie zobowiązań podatkowych oraz innych zobowiązań publicznoprawnych.

W Projekcie ograniczono również katalog obiektów budowlanych, wobec których przystąpienie do użytkowania wymaga uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Zmiana ta obejmuje: warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże do pięciu stanowisk, obiekty magazynowe, a także budynki kolejowe.

Podkreślenia wymaga, iż Projekt jest na wstępie procesu legislacyjnego, a jego założenia mogą ulec zmianom. Jest to jednak krok w dobrą stronę, który przyczyni się do odciążenia inwestorów w procesie budowlanym.

*Bartosz Kopik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W.Babicki, A.Chełchowski
i Wspólnicy sp. k.
kopik@pl.millercanfield.com*