

Zmiany w ustawie – Prawo budowlane

W 2012 roku udział budownictwa w polskim Produkcie Krajowym Brutto wyniósł 6,6% (104 978 mln zł), a zatrudnienie w tym sektorze wyniosło 688 100 osób. Pomimo tego, że rynek budowlany stanowi istotną część gospodarki, ramy prawne inwestowania oceniane są powszechnie jako czynnik utrudniający prowadzenie w tym zakresie działalności gospodarczej lub inwestycji publicznych.

Zgodnie z raportem Doing Business 2014 Polska zajmuje 88 miejsce na 189 badanych państw w kategorii „Pozwolenie na budowę”. Mając powyższe na uwadze, ustawodawca przystąpił do opracowania zmian ustawy Prawo budowlane celem uproszczenia i skrócenia procedury budowlanej. W rezultacie, w dniu 20 lutego 2015 r. Sejm uchwalił ostateczną wersję ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw („Nowelizacja”), uwzględniając większość poprawek Senatu. Nowelizacja wprowadza istotne zmiany, likwidujące wiele dotychczasowych barier w prawie budowlanym. Niniejszy artykuł ma na celu przedstawienie szeregu najważniejszych modyfikacji ustawy Prawo budowlane wprowadzonych Nowelizacją, z zastrzeżeniem, że obszerna i dogłębna ich analiza przekracza możliwą objętość tej publikacji.

Do najważniejszych zmian zaliczyć należy zniesienie wymogu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do budowy i przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Budynek mieszkalny jednorodzinny realizowany na podstawie zgłoszenia objęty będzie obowiązkiem geodezyjnego wyznaczenia w terenie, a także obowiązkiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej. Ponadto, uzyskanie pozwolenia na budowę nie będzie potrzebne do budowy min. wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, np. garaży, altan, przydomowych ganków i oranżerii o powierzchni do 35 m² (w poprzedniej regulacji: 20 m²), wolno stojących budynków (kontenerowych) stacji transformatorowych

o powierzchni do 35 m², małych, przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m³, zjazdów z dróg publicznych oraz zatok parkingowych przy tych drogach (pkt 3, pkt 3a, pkt 11). Pozwolenia na budowę nie wymagał będzie również remont oraz przebudowa obiektów budowlanych (nie dotyczy obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków). Bez pozwolenia na budowę docieplać będzie można budynki wyższe niż dotychczas – do 25 metrów wysokości.

Nowelizacja zakłada także ograniczenie obowiązkowych elementów projektu budowlanego, likwidując obowiązek dołączenia do tego dokumentu: 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 zgodnie z przepisami o drogach publicznych, z wyjątkiem dróg wojewódzkich i krajowych. Spełnienie przez budynek warunków w zakresie podłączenia do mediów będzie weryfikowane na etapie zgłoszenia terminu rozpoczęcia robót budowlanych.

Nowelizacja przewiduje również zniesienie obowiązku zgłoszenia zamierzonego terminu rozpoczęcia robót budowlanych realizowanych na podstawie zgłoszenia.

Kolejną nowością jest uregulowanie zgodnie z którym w przypadku braków formalnych wniosku o pozwolenie na budowę,

organ administracji będzie musiał wezwać inwestora do ich uzupełnienia w ciągu 14 dni od dnia złożenia wniosku. Do tej pory nie było wyznaczonego terminu na wezwanie do uzupełnienia braków. Przepis ten ma na celu przyspieszenie działania organów i skrócenie w praktyce czasu oczekiwania na wydanie decyzji.

Nowelizacja umożliwia przenoszenie uprawnień i obowiązków wynikających ze zgłoszenia z projektem budowlanym, od którego organ nie wniósł sprzeciwu, na inną osobę. Takie przeniesienie następuje w drodze decyzji administracyjnej, analogicznie do obecnie obowiązujących rozwiązań dotyczących pozwolenia na budowę. W przypadku zgłoszenia, możliwe będzie dokonanie istotnego odstępstwa od projektu budowlanego, przy czym będzie ono możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nowelizacja skracca czas oczekiwania na tzw. "milczącą zgodę na użytkowanie" (brak sprzeciwu administracji) – z 21 do 14 dni – w przypadku obiektów oddawanych do użytkowania na podstawie zgłoszenia. Równocześnie, do listy obiektów, co do których nie trzeba uzyskać decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, dołączono m. in. warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów i myjnię do pięciu stanowisk, budynki magazynowe i niektóre budynki kolejowe, place składowe, parkingi, stawy rybne i inne. Wprowadzono też możliwość wystąpienia z wnioskiem o umorzenie lub rozłożenie na raty opłaty legalizacyjnej za dokonanie samowoli budowlanej.

Jako zastrzeżenie należy dodać, że niektóre szczegółowe przepisy Nowelizacji ograniczają doniosłość wprowadzonych nią zmian. Obecnie (24 lutego 2015 r.), Nowelizacja oczekuje na podpis Prezydenta. Wejdzie ona w życie po upływie 3 miesięcy od jej ogłoszenia.

Marcin Żak

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