

Komentarz prawny

Nowelizacja prawa budowlanego – legalizacja samowoli budowlanej

Dnia 23 grudnia 2019 r. do Sejmu wpłynął projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw („Ustawa”, „Nowelizacja”). Pierwsze czytanie odbyło się 15 stycznia 2020 r., a już 23 stycznia 2020 r. projekt ustawy został przez Sejm przyjęty i Ustawę przekazano do Senatu. W Senacie Ustawa rozpatrywana jest obecnie przez Komisję Infrastruktury.

Nowelizacja dotyczy m.in. przepisów o projekcie budowlanym i projekcie technicznym, przewiduje wprowadzenie pięcioletniego terminu dla stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zmiany w wykazie obiektów zwolnionych z uzyskiwania pozwolenia na budowę, jak również przepisy mające usprawnić egzekwowanie obowiązku przyłączenia budynków do sieci ciepłowniczej.

Ponadto, jedną z głośniejszych zmian, którą wprowadza Nowelizacja jest zmiana przepisów dotyczących legalizacji samowoli budowlanych. W obecnie obowiązującym stanie prawnym, organ nadzoru budowlanego nakazuje w drodze decyzji rozbiórkę tak zwanej samowoli budowlanej, tj. obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia dotyczącego budowy (w przypadku, gdy nie jest wymagane pozwolenia na budowę).

Nowelizacja w swoim obecnym brzmieniu ma wprowadzić możliwość złożenia w terminie 30 dni od daty otrzymania postanowienia o wstrzymaniu budowy, (które zastępować będzie decyzję o rozbiórkę) wniosku o legalizację obiektu budowlanego. Po złożeniu

takiego wniosku organ nadzoru budowlanego postanowieniem nałoży na wnioskującego obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych. Takimi dokumentami będą m.in. zaświadczenie o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt budowlany, projekt techniczny, czy projekt zagospodarowania działki lub terenu w przypadku legalizacji budowy innej niż budowa wymagająca decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jeżeli dokumenty legalizacyjne będą kompletne i zgodne z przepisami, organ nadzoru budowlanego wyda postanowienie o ustaleniu opłaty legalizacyjnej, po której uiszczeniu wnioskujący otrzyma decyzję zatwierdzającą projekt budowlany / projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz zezwalającą na wznowienie budowy, jeżeli nie została ona zakończona.

Rewolucyjną zmianą jest wprowadzenie Nowelizacją przepisów, na podstawie których w przypadku stwierdzenia samowoli budowlanej, od zakończenia budowy której upłynęło co najmniej 20 lat, organ nadzoru budowlanego wszczyna tak zwane uproszczone postępowanie legalizacyjne. Takie postępowanie, o ile przedłożone dokumenty legalizacyjne będą kompletne, a z wymaganej ekspertyzy technicznej wynikać będzie, że stan obiektu budowlanego nie zagraża życiu lub zdrowiu i pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu, kończy się decyzją organu nadzoru budowlanego o legalizacji. Uproszczonego postępowania legalizacyjnego nie będzie można wszcząć w przypadku, gdy 20-letni termin upłynął po dniu wydania postanowienia o wstrzymaniu budowy.

Jeżeli Nowelizacja przyjęta zostanie w obecnym brzmieniu samowole budowlane sprzed 20 lat będzie można zalegalizować bez opłat.

Katarzyna Babicka, Prawnik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.