

Komentarz prawny

Nowelizacja prawa budowlanego - część II

W dniu 19 września 2020 r. wejdą w życie rewolucyjne zmiany w prawa budowlanego. Nowelizacja wynika z ustawy z 13 lutego 2020 r. i obejmuje zmianę prawie 60 przepisów. Zgodnie z intencją ustawodawcy jej celem ma być uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zwiększenie stabilności decyzji podejmowanych w toku tego procesu.

W poprzedniej części artykułu omówione zostały zmiany dotyczące nowej definicji obszaru oddziaływania obiektu, wprowadzenia podziału projektu budowlanego oraz istotnego odstąpienia od projektu. Druga część poświęcona zostanie zagadnieniom wprowadzenia 5-letniego okresu na unieważnianie decyzji o pozwoleniu na budowę i na użytkowanie, uproszczonego postępowania legalizacyjnego, konieczności uzyskania ekspertyzy pożarowej przy zmianie sposobu użytkowania oraz precyzyjniejszego ustalenia, kiedy wymagane będzie pozwolenie na budowę, kiedy zgłoszenie, a kiedy żadne z nich.

Stwierdzenie nieważności decyzji

Rewolucyjną zmianę prawa budowlanego, która zacznie obowiązywać 19 września stanowić będzie określenie terminu na stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Uznano, że dla stwierdzenia ewentualnych nieprawidłowości wystarczający powinien być okres 5 lat. Okres ten w wypadku decyzji o pozwoleniu na budowę będzie liczony od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji, a w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

Na taką zmianę rynek nieruchomościowy czekał od dawna. Dotychczas przepisy nie ograniczały w czasie możliwości stwierdzenia nieważności decyzji w związku z rażącym naruszeniem prawa. Brak trwałości decyzji przekładał się w ogromnym stopniu na niepewność w związku z realizacją przedsięwzięć budowlanych, użytkowaniem obiektów lub sprzedażą zabudowanych nieruchomości.

Uproszczona procedura legalizacyjna

Część obiektów wybudowanych przez wieloma laty funkcjonuje w przestrzeni publicznej jako samowole budowlane. Nigdy nie stały się one przedmiotem postępowań legalizacyjnych. Po części wynika to z niewiedzy organów nadzoru budowlanego o istnieniu takich obiektów, a po części także z obaw ich właścicieli, że zgłoszenie samowoli doprowadzi do wydania decyzji o rozbiórce (najczęściej z powodu niezgodności z planem miejscowym) oraz, że legalizacja pociągnie za sobą konieczność uiszczenia wysokich opłat legalizacyjnych.

Opisane zjawisko może zostać w dużej mierze wyeliminowane dzięki instytucji tzw. uproszczonej procedury legalizacyjnej. Obejmie ona obiekty budowlane lub ich części wybudowane bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia albo wniesionego sprzeciwu do tego zgłoszenia - jeżeli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat. W ramach tej procedury organ nadzoru budowlanego nałoży obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych, tj. oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obiektu budowlanego, ekspertyzę techniczną sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, wskazującą, czy stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania. Przedmiotem analizy w toku postępowania nie będzie zgodność obiektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku stwierdzenia na podstawie ekspertyzy, że obiekt nie będzie stwarzał zagrożenia, organ wyda decyzję legalizacyjną. Decyzja ta będzie podstawą do użytkowania obiektu, bez potrzeby wydawania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Legalizacja samowoli budowlanej w trybie procedury uproszczonej będzie zwolniona od opłaty legalizacyjnej.

Ekspertyza przeciwpożarowa

Zwiększeniu bezpieczeństwa przeciwpożarowego ma służyć wymóg, aby w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, polegającej na podjęciu lub zaniechaniu w obiekcie lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania dołączana została ekspertyza przeciwpożarowa.

Ekspertyza taka będzie także wymagana w przypadku wniosku o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych wynikających z odstępstw od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego. Poza nią do wniosku dołączone powinno zostać postanowienie komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej wyrażające zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej – w przypadku obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o ochronie przeciwpożarowej.

Kiedy pozwolenie na budowę lub zgłoszenie, a kiedy żadne z nich

Jednym z głównych celów nowelizacji jest precyzyjne ustalenie, które roboty budowlane będą podlegać zgłoszeniu, które pozwoleniu na budowę, a które żadnemu z nich. Ustawodawca uznał, że regulujące te materię art. 29 i 30, powodują zamęt z uwagi na ich wielokrotne nowelizacje, zawarte w nich odesłania oraz wyjątki od wyjątków. Taki brak czytelności ustawy stanowi utrudnienie dla procesu inwestycyjnego. Poza kilkoma wyjątkami, nowelizacja nie wprowadza nowych rozwiązań, a porządkuje dotychczasowy system poprzez uproszczenie konstrukcji przepisów.

Art. 29 ust. 1 w obecnie obowiązującym brzmieniu wyszczególnia przypadki zwolnień z obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę lecz nie wskazuje czy dana budowa podlega zgłoszeniu. Po zmianie przepis będzie obejmował katalog obiektów, których budowa będzie wymagała zgłoszenia. Art. 29 ust. 2 określający jakie roboty nie wymagają pozwolenia na budowę, będzie po nowelizacji wskazywał obiekty zwolnione z obowiązku uzyskiwania zarówno pozwolenia na budowę, jak i zgłoszenia. Art. 29 ust. 3 zawierać będzie zestawienie robót budowlanych wymagających zezwolenia wraz z ich podziałem na trzy kategorie, tj. przebudowę, remont, instalowanie. Wreszcie art. 29 ust. 3 obejmie przypadki robót budowlanych niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia. W konsekwencji powyższych zmian dotyczących art. 29, w art. 30 wykreślono regulacje dotyczące robót budowlanych objętych zgłoszeniem. Po 19 września, art. 30 będzie opisywał procedurę zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych oraz dopełnienia formalności z tym związanych.

Nowelizacja zniesie m.in. obowiązek uzyskiwania pozwoleń na budowę dla oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę, instalacji gazowych wewnątrz i na zewnątrz budynku, stacji regazyfikacji LNG o poj. zbiornika do 10 m³. Obowiązkiem zgłoszenia nie będzie z kolei objęta budowa stawów i zbiorników wodnych o powierzchni poniżej 1000 m kw. i głębokości nie wyższej niż 3 m, jeżeli są położone na gruntach rolnych.

Nie będą objęte pozwoleniem ani zgłoszeniem: budowa tarasów przydomowych o powierzchni zabudowy do 35 m², urządzeń melioracji wodnych, a także bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m włącznie, stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m² i głębokości nieprzekraczającej 3 m, położonych w całości na gruntach rolnych.

Anna Czajkowska, Radca prawny
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.