

Komentarz prawny

Zmiany dotyczące wymogów formalnych wniosku o pozwolenie na budowę oraz dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę – nowelizacja Prawa budowlanego z dnia 10 grudnia 2020 r.

Nowelizacja ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, ze zm.) („Prawo budowlane”), która ma wejść w życie dnia 1 lipca 2021 r., wprowadzi wiele uproszczeń w zakresie aspektów formalnych dotyczących wniosku o pozwolenie na budowę oraz dokumentacji, którą należy dołączyć do wniosku.

W obecnym stanie prawnym art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego wskazuje, że do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów. Obecny stan prawny nakłada na wnioskodawcę obowiązek dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę po trzy projekty dokumentów wskazanych powyżej w wersji papierowej. Nowelizacja, która wejdzie w życie 1 lipca 2021 r., wprowadza alternatywny sposób dołączenia dokumentacji w wersji elektronicznej. Wnioskodawca będzie miał możliwość wyboru, czy składać dokumenty w wersji papierowej czy elektronicznej. Projekty architektoniczno-budowlane, a także projekty zagospodarowania działki często są bardzo obszerne, jeżeli dotyczą skomplikowanych i rozbudowanych projektów

inwestycyjnych. Przygotowanie dokumentacji może być sporym wyzwaniem logistycznym. Możliwość dołączenia elektronicznych wersji projektów opisanych powyżej znacznie upraszcza i przyspiesza przygotowanie wniosku.

Nowelizacja, która ma wejść w życie 1 lipca 2021 r. wprowadza do art. 33 Prawa budowlanego ustęp 2b, zgodnie z którym do wniosku o pozwolenie na budowę, zamiast oryginałów, można dołączyć kopie dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 3, 4 i 7-10 Prawa budowlanego.

Są to między innymi:

- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2 Prawa budowlanego, (dotyczy to obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), projektowanych rozwiązań w zakresie:
 - linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
 - przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także podłączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego;
- w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 470, ze zm.),
 - uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy wskazanej w poprzednim punkcie;

- umowa urbanistyczna, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji;
- oświadczenie projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a Prawa budowlanego, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia określonych warunków (w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych)
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Ponadto, w art. 33 Prawa budowlanego dodano także nowe ust. 2c, 2d, i 2e. Wprowadzają one możliwość złożenia wniosku o pozwolenie na budowę w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego wskazanego w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu obsługującego Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (GUNB). Wprowadzony zostanie nowy wzór wniosku, a także specjalny formularz elektroniczny. Jest to kolejny krok w celu uproszczenia procesu dotyczącego uzyskania pozwolenia na budowę.

W art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego zostanie wykreślony zapis o tym, że kopia projektu zagospodarowania działki musi być poświadczana za zgodność z oryginałem przez projektanta. Wnioskodawca będzie mógł przedstawić samą kopię projektu. Projektant nie będzie już musiał poświadczать znacznej ilości dokumentów, co zdecydowanie ułatwi przygotowanie samego projektu budowlanego. Ponadto w tym samym artykule, w ust. 3d pkt 3 wykreślony zostanie zapis o złożeniu oddzielnego oświadczenia przez projektanta sprawdzającego. Pozostanie jedynie wymóg złożenia oświadczenia projektanta głównego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. W tym jednym oświadczeniu będą zawarte między innymi informacje na temat osób biorących udział w opracowaniu projektu, a także informacje na temat projektantów sprawdzających.

Ustawodawca zamierza również wprowadzić możliwość sporządzania projektu budowlanego, w tym projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego w formie elektronicznej. Takie zmiany przewiduje art. 34 ust. 3f Prawa budowlanego.

Podsumowując, nowe zmiany w Prawie budowlanym, które mają wejść w życie 1 lipca 2021 r. wprowadzają wiele usprawnień w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Ustawodawca dopuszcza używanie dokumentów w formie elektronicznej w coraz większym zakresie i rezygnuje z niektórych uciążliwych wymogów formalnych.

Michał Matak, Prawnik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chełchowski i Wspólnicy Sp.k.