

Komentarz prawny

Koniec okresu przejściowego dotyczącego projektów budowlanych

W dniu 19 września 2020 r. weszły w życie obszerne zmiany w zakresie prawa budowlanego w Polsce, które zostały wprowadzone ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw („**Nowelizacja**”). Nowelizacja ustawy objęła prawie 60 przepisów, które miały na celu uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego. O kluczowych zmianach wprowadzonych Nowelizacją pisaliśmy na łamach PMR Construction Insight: Poland w komentarzu prawnym, który ukazał się w dwóch częściach w sierpniu i wrześniu 2020 r. Jedne z najistotniejszych zmian wprowadzone Nowelizacją dotyczyły samego projektu budowlanego.

Nowe uregulowania przewidywały między innymi nową formułę projektu budowlanego, który składa się z trzech części tj. projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego. Projekt techniczny nie jest zatwierdzany przez organ administracji architektoniczno-budowlanej w trakcie procesu ubiegania się o pozwolenie na budowę – podlega on zatwierdzeniu w ramach postępowania o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Drugą istotną zmianą dotyczącą projektu budowlanego jest ograniczenie ilości egzemplarzy projektu załączanych do wniosku o pozwolenie na budowę z czterech do trzech.

Artykuł 26 Nowelizacji wprowadził dwunastomiesięczny okres przejściowy, w którym inwestor mógł wedle swojego wyboru zdecydować czy sporządzi projekt według dotychczas obowiązujących przepisów prawa budowlanego czy zamierza skorzystać ze

znowelizowanych przepisów w tym zakresie. Co istotne, wybór formy projektu budowlanego determinował również które brzmienie przepisów (dotychczasowe czy znowelizowane) będzie miało zastosowanie do całego procesu inwestycyjnego (artykuł 27 Nowelizacji).

W dniu 19 września 2021 r. upłynął dwunastomiesięczny okres przejściowy wprowadzony Nowelizacją. Oznacza to, że od tej daty inwestor nie ma już możliwość swobodnego wyboru w zakresie formy projektu a co za tym idzie zobowiązany jest stosować nowe przepisy prawa budowlanego zarówno co do formy projektu jak i do procedury uzyskiwania pozwolenie na budowę.

W praktyce przeważająca większość inwestorów zdecydowała się w trakcie okresu przejściowego na wybór dotychczasowej formy projektów budowlanych oraz doskonale znanych przepisów regulujących przebieg procesu inwestycyjnego. Z naszego doświadczenia wynika również, że okres przejściowy, który miał na celu umożliwienie organom administracji architektoniczno-budowlanej przygotowanie się do prowadzenia postępowań w oparciu o nowe uwarunkowania prawne oraz wypracowanie spójnych procedur i jednolitej interpretacji przepisów, w przeważającej mierze nie został należycie wykorzystany. Mała ilość postępowań administracyjnych prowadzonych w oparciu o nowe przepisy oraz trwającą pandemię, w wyniku której urzędy były przez pewien czas zamknięte a pracownicy organów administracyjnych nie mogli brać udziału w szkoleniach w oczywisty sposób przełoży się na sprawność i czas trwania postępowań prowadzonych w oparciu o nowe przepisy.

Mając na uwadze zakończenie okresu przejściowego, wszyscy inwestorzy którzy do tej pory stosowali w odniesieniu do projektów budowlanych przepisy w dotychczasowym brzmieniu powinni jak najszybciej zapoznać się z nowymi regulacjami w tym zakresie.

Grzegorz Żebrowski, Adwokat
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.