

Legal Alert

Prawo budowlane – zmiany, zmiany, zmiany

Kwiecień 2019

Niedawno pisaliśmy o planach zmian w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [czytaj]. Tymczasem Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju zaprezentowało projekt ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, którego celem jest usprawnienie procesu inwestycyjnego i doprecyzowanie tego, co na gruncie obowiązujących przepisów nastroczało najwięcej problemów. Projekt aktualnie jest na etapie opiniowania.

Pozwolenie czy zgłoszenie

Na gruncie obowiązujących przepisów prawa budowlanego często poruszonym problemem był dylemat inwestorów pomiędzy obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę lub działaniem na podstawie zgłoszenia. Nowelizacja art. 29 Prawa budowlanego ma na celu uproszczenie konstrukcji przepisów.

Znowelizowany art. 29 ust.1 zawiera katalog obiektów, których budowa wymaga wyłącznie **zgłoszenia** do organu architektoniczno-budowlanego.

Zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę przewidziano dla instalacji gazowych wykonywanych wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku oraz naziemnych tarasów przydomowych o powierzchni zabudowy do 35 metrów kwadratowych. W tych wypadkach wymagane będzie tylko **zgłoszenie** z dołączonym projektem budowlanym.

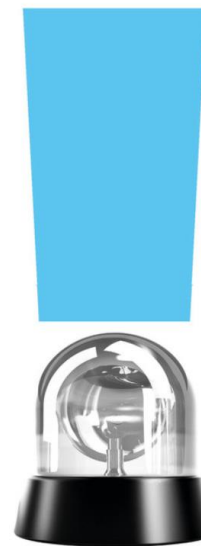
Ponadto, projekt przewiduje poszerzenie katalogu obiektów zwolnionych z obowiązku zgłoszenia między innymi o obiekty małej architektury budowane w przestrzeni publicznej, takie jak np. piaskownice, huśtawki, posągi czy fontanny.

Ostatnio gorącym tematem była kwestia tego, w jaki sposób obiekty typu paczkomaty, bankomaty itp. winny być traktowane w świetle prawa budowlanego. Nie ułatwiało tego brak stosownych regulacji oraz orzecznictwo sądów, które interpretowały automaty przechowujące przesyłki jako budowle. Ustawodawca zdecydował się wyraźnie określić, że bankomaty, wpłatomaty i automaty sprzedające lub przechowujące przesyłki oraz wykonywanie fundamentów pod tymi urządzeniami nie wymaga ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia.

Zmiany w procesie inwestycyjnym

Proponowane przez Ministerstwo zmiany mają objąć także sam proces ubiegania się o pozwolenie na budowę, a także zgłoszenie oraz udzielenie pozwolenia na użytkowanie.

Nowelizacja przewiduje nowy podział projektu budowlanego, który obejmować ma projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny.



Autorzy

Witold Sławiński
Adwokat, Szef zespołu technologii i inżynierii przemysłowej
T: +48 22 50 50 707
witold.slawinski
@eversheds-sutherland.pl

Grzegorz Witczymiszyn
Prawnik w zespole prawa nieruchomości
+48 22 50 50 721
grzegorz.witczymiszyn
@eversheds-sutherland.pl

Adriana Gostępska
Prawnik w zespole technologii i inżynierii przemysłowej
+48 22 50 50 711
adriana.gostepska
@eversheds-sutherland.pl

Jakub Olejniczak
Paralegal
+48 22 50 50 728
jakub.olejniczak
@eversheds-sutherland.pl

Zobacz inne Legal Alerts

Systematycznie piszemy o tym, co ważne i aktualne dla biznesu

Zapisz się na nasz newsletter

Otrzymuj cykliczne informacje o ważnych zmianach w prawie oraz organizowanych przez nas szkoleniach i konferencjach.

Śledź nas w social media

LinkedIn
Twitter
Facebook

eversheds-sutherland.pl

Zmniejszy się także (z 4 do 3) liczba projektów będących załącznikami do wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę. Zgodnie z wprowadzoną zmianą do ww. wniosku powinny być dołączane trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu, lub projektu architektoniczno-budowlanego.

Kolejną istotną zmianą w przypadku ubiegania się o pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych byłaby konieczność dołączania oświadczenia projektanta odnośnie możliwości podłączenia projektowanego budynku do istniejącej sieci ciepłowniczej.

Projekt ustawy wprowadza także obowiązek dołączenia projektu technicznego do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie – ma to związek z nowym zakresem i formą projektu budowlanego. Projekt przewiduje zamknięty katalog przypadków dotyczących robót budowlanych, dla których wymagane jest ustanowienie kierownika budowy i inspektora nadzoru budowlanego.

Nadto, ustawodawca wprowadza 5-letni termin na stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę. Po 5 latach od doręczenia lub ogłoszenia decyzji nie będzie już można jej podważyć. To samo dotyczy stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – nie będzie możliwości stwierdzenia jej nieważności, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się ostateczna.

Niewątpliwie istotną zmianą z punktu widzenia obrotu nieruchomościami, która pojawiła się w projekcie ustawy, jest to, że podmiot nabywający nieruchomość objętą pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem od podmiotu, który dotychczas był (zgodnie z pozwoleniem na budowę) inwestorem, nie będzie już musiał uzyskiwać zgody od dotychczasowego inwestora na przeniesienie pozwolenia na budowę. Celem jest bowiem nabycie nieruchomości wraz z budową i prawami do jej realizacji.

Kluczową zmianą jest także ujednoczenie procedury w sprawie samowoli budowlanej. Aktualnie obowiązujące przepisy tworzą dwa osobne rodzaje postępowań dotyczące samowoli budowlanych (art. 48–49 oraz 49b). Postępowania te są jednak podobne, dlatego ustawodawca uznał za celowe ujednoczenie ich poprzez stworzenie wspólnej procedury. W konsekwencji samowole budowlane uregulowane obecnie w art. 49b zostają przeniesione do art. 48 Prawa budowlanego.

Projekt przewiduje możliwość podjęcia przez inwestora decyzji dotyczącej ewentualnej legalizacji danej samowoli budowlanej. Aktualnie obowiązujące przepisy uprawniają bowiem organ nadzoru budowlanego do przeprowadzenia procedury legalizacyjnej niezależnie od woli inwestora. Wprowadzane zmiany mają zatem na celu uproszczenie procedury legalizacyjnej i uzależnienie jej od woli inwestora.

Wejście w życie omawianych zmian planowane jest najpóźniej na 2020 rok, choć rozważany jest wcześniejszy termin.