

Warszawa, dnia 30 czerwca 2015 r.

Nowe ułatwienia w procesie budowlanym

W dniu 28 czerwca 2015 r. weszła w życie **ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw** (Dz. U. z 2015 r., poz. 443, dalej „nowelizacja”). Nowelizacja wprowadziła wiele doniosłych zmian, których celem ma być uproszczenie i skrócenie procedury budowlanej. Poniżej omówione zostaną wybrane najważniejsze z nich.

Jedną z najistotniejszych zmian wprowadzonych w drodze nowelizacji jest **rozszerzenie katalogu budów i robót budowlanych, dla których realizacji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę**. Za sprawą nowelizacji do katalogu tego włączone zostały m.in. wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, wolno stojące parterowe budynki rekreacji indywidualnej, rozumiane jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m² (przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki), a także przebudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków.

Wskutek przyjętych zmian ww. inwestycje mogą być **realizowane na podstawie zgłoszenia do właściwego organu**. W sytuacjach wskazanych w nowelizacji, w tym w przypadku budowy ww. wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do zgłoszenia należy jednak dołączyć dokumenty wymagane w trybie pozwolenia na budowę, w tym m.in. cztery egzemplarze projektu budowlanego. Z tego też względu potocznie mówi się, że przypadki te podlegają tzw. „zgłoszeniu z projektem budowlanym”.

Co istotne w drodze nowelizacji **przyjęto przepis, który uprawnia inwestora do realizacji robót budowlanych objętych instytucją zgłoszenia z projektem budowlanym w trybie pozwolenia na budowę**. Ustawodawca założył bowiem, że w pewnych sytuacjach może być korzystniejsze dla inwestora uzyskanie decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę.

Warto także dodać, że **informacje o przebiegu omawianej procedury zgłoszeniowej zamieszczane będą w terminie 3 dni po wniesieniu zgłoszenia z projektem budowlanym na stronach Biuletynu Informacji Publicznej** urzędu obsługującego organ administracji architektoniczno-budowlanej przyjmujący zgłoszenie. Rozwiązanie to ma na celu zabezpieczenie praw osób trzecich w procedurze zgłoszenia z projektem budowlanym.

W konsekwencji wprowadzenia instytucji tzw. zgłoszenia z projektem budowlanym, w drodze nowelizacji przyjęto także szereg zmian dostosowujących. Do takich zmian należy m.in. **rozszerzenie przesłanek zaistnienia tzw. samowoli budowlanej** skutkującej wydaniem przez właściwy organ nakazu rozbiórki wzniesionego obiektu lub jego części. Zgodnie z brzmieniem zmienionych przepisów taką samowolę stanowi także budowa bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia od niego sprzeciwu określonych obiektów, w tym budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

Inną zmianą dostosowującą jest **przyjęcie przepisu, zgodnie z którym pozwolenia na budowę wymagają roboty budowlane wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.** W ten sposób ustawodawca chce utrzymać dla wykonywania tych robót obowiązek uzyskiwania pozwolenia na budowę także wtedy, gdy dotyczą one inwestycji co do zasady wyłączonych spod obowiązku uzyskania tego pozwolenia.

Istotnym nowym ułatwieniem jest **ograniczenie obowiązkowych elementów projektu budowlanego.** W drodze nowelizacji zlikwidowano bowiem obowiązek dołączania do projektu oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych, w tym m.in. o zapewnieniu dostaw stosownych mediów, o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych. Jednocześnie pozostawiono obowiązek dołączania „stosownie do potrzeb” oświadczenia zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą wojewódzką lub krajową. Zwrot ten sprawia, że ww. oświadczenie należy dołączyć w zasadzie tylko wtedy, gdy działka nie jest jeszcze połączona z drogą, a przepisy szczególne wymagają takiego połączenia. Warto także wskazać, że nowelizacja w sposób jednoznaczny sformułowała wobec projektanta obowiązek określenia w projekcie budowlanym obszaru oddziaływania obiektu w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Obowiązek określania takiego obszaru wywodzony jednak także z przepisów dotychczas obowiązujących.

Kolejną ważną zmianą jest **ograniczenie katalogu obiektów budowlanych, wobec których przystąpienie do użytkowania wymaga wydania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie.** Z katalogu tego zostały wyłączone m.in. warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże do pięciu stanowisk włącznie, obiekty magazynowe, a także budynki kolejowe.

Dla stosowania nowych przepisów istotne znaczenie mają także przyjęte przepisy przejściowe. Zgodnie z nimi **do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie nowelizacji decyzja ostateczna stosuje się przepisy dotychczasowe**. Do spraw o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane oraz na przebudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków, na wniosek inwestora, złożony najpóźniej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie nowelizacji, stosuje przepisy tej ustawy.

Podsumowując, nowelizacja wprowadziła szereg istotnych zmian mających na celu uproszczenie a zarazem przyspieszenie procesu budowlanego. Do najdonioślejszych zmian należy bez wątpienia rozszerzenie katalogu budynków i robót budowlanych, dla których wykonania nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę. Jednocześnie ustawodawca ograniczył niektóre obowiązki spoczywające na uczestnikach procesu budowlanego, w tym m.in. w zakresie uzyskania określonych załączników do projektu budowlanego. Obecnie pozostaje zatem mieć nadzieję, że praktyka stosowania nowych przepisów rzeczywiście przyczyni się do usprawnienia procesu budowlanego.

W przypadku jakichkolwiek pytań bądź wątpliwości, pozostajemy do Państwa dyspozycji.

Z wyrazami szacunku,

M. Szulikowski i Partnerzy Kancelaria Prawna

Niniejsze memorandum ma charakter wyłącznie informacyjny i jest przedmiotem praw autorskich M. Szulikowski i Partnerzy Kancelarii Prawnej.