

## **Duża nowelizacja ustawy Prawo budowlane.**

### **Zmiany w procesie budowlanym od 19 września 2020 r.**

#### **Zanim wbijesz pierwszą łopatę w ziemię**

Znaczna część wprowadzanych zmian dotyczy postępowania poprzedzającego rozpoczęcie robót budowlanych, w tym nowego podziału projektu budowlanego. Aktualnie projekt budowlany stanowi jednolity dokument zawierający plan zagospodarowania działki, projekt architektoniczny oraz projekt techniczny.

Nowy projekt budowlany zostanie rozdzielony na trzy części:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu
- 2) projekt architektoniczno-budowlany
- 3) projekt techniczny

Docelowo, taki podział ma spowodować uproszczenie procedury udzielania pozwoleń na budowę i przyspieszenie postępowania. Organ administracji zatwierdzający projekt budowlany w pierwszej kolejności będzie oceniał pierwsze dwie kategorie, tj. projekt zagospodarowania działki lub terenu (usytuowanie, układ komunikacyjny, informacja o obszarze oddziaływania obiektu) oraz projekt architektoniczno-budowlany (układ przestrzenny, projektowane rozwiązania techniczne i materiałowe) i na ich podstawie udzielał pozwolenia na budowę.

Dla inwestora oznacza to mniej dokumentów do złożenia we wniosku o pozwolenie na budowę. Inwestor będzie natomiast zobligowany do przedłożenia projektu technicznego (opis konstrukcji, instalacji, charakterystyka energetyczna) organowi nadzoru budowlanego dopiero na etapie wnioskowania o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszeniem zakończenia robót, chociaż przed rozpoczęciem robót budowlanych, projekt techniczny inwestor powinien złożyć kierownikowi budowy.

Za zgodność projektu technicznego z uprzednio zatwierdzonym przez organ projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym będzie odpowiedzialny projektant, a wszystkie dokumenty powinny być złożone w formie papierowej, choć można było pokusić się o jak najszybsze wdrożenie formy elektronicznej.

#### **Pozwolenie na budowę? Zgłoszenie? A może ... nic?**

Obecnie Prawo budowlane stanowi w jakich przypadkach – zarówno co do obiektów jak i rodzaju robót budowlanych - inwestor może budować bez konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, wyłącznie w oparciu o zgłoszenie oraz kiedy możliwa jest budowa nawet bez zgłoszenia. Problem polega na tym, że wyszukanie informacji, które konkretnie sytuacje są objęte wyłączeniem niejednokrotnie wymagało wnikliwej lektury i analizy całej ustawy Prawa budowlanego, ponieważ regulacja tego zagadnienia była rozproszona w tekście aktu. Co więcej, sposób sformułowania poszczególnych zapisów pozostawał na

tyle otwarty, że możliwa była bardzo zróżnicowana interpretacja w ramach studium konkretnych przypadków.

Obecnie, wszystkie sytuacje, w których jest wymagane lub nie, pozwolenie na budowę albo zgłoszenie, zostały zebrane i wylistowane w dość klarownych i co najistotniejsze – zamkniętych katalogach. Omówienie a nawet suche przedstawienie szczegółowej listy wszystkich przypadków przekraczałoby ograniczone ramy niniejszego artykułu. Warto jednak wspomnieć, że nowelizacja określa zwolnienia z obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę, m.in. dla instalacji gazowych wykonywanych wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku, stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m<sup>3</sup>, co jest związane z uproszczeniem przez ustawodawcę kwestii realizacji przyłączy, która zostanie opisana w dalszej części artykułu.

### **Prostsza legalizacja starych samowoli budowlanych**

Nowe przepisy Prawa budowlanego wprowadzają uproszczone postępowanie legalizacyjne dla samowoli budowlanych, obiektów budowlanych lub części obiektów budowlanych zbudowanych bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę, gdy od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat. Co istotne, nowe uproszczone postępowanie legalizacyjne nie będzie mogło zostać wszczęte, jeżeli przed datą wejścia w życie nowelizacji został wydany w stosunku do danej samowoli budowlanej nakaz rozbiórki. W zamyśle ustawodawcy, taka regulacja powinna zachęcić właścicieli do zgłaszania istniejących obiektów wzniesionych nielegalnie, co przełoży się na większy stan wiedzy nadzoru budowlanego w tym zakresie, a w konsekwencji weryfikację ich bezpieczeństwa i włączenie w system kontroli okresowych.

Zachętą dla właścicieli ma być brak opłaty legalizacyjnej. Z drugiej jednak strony, właściciel będzie musiał przedstawić ekspertyzę techniczną, z której będzie wynikało, że stan techniczny obiektu nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi i pozwala na jego bezpieczne użytkowanie. Konieczne będzie również wykonanie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej. Powyższe oznacza, że właściciele samowoli budowlanych i tak nie unikną kosztów związanych z ich legalizacją.

### **Zwiększenie stabilności pozwoleń w obrocie prawnym**

W obecnym reżimie prawnym decyzję o pozwoleniu na budowę można uchylić niemal w dowolnym czasie. Nowelizacja zmienia ten stan rzeczy. Nie będzie można stwierdzić nieważności decyzji o pozwoleniu na jeździ od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat. W odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jej stwierdzenie nieważności nie będzie dopuszczalne, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym stała się ostateczna.

Powyższe zmiany *prima facie* należy ocenić pozytywnie. Stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę po zakończeniu inwestycji zawsze związane było z czasochłonną procedurą naprawczą. Bardzo często, upływ czasu od daty oddania budynku do użytku powodował, że procedura naprawcza nie była prowadzona przez inwestora, lecz przez następców prawnych pozbawionych dokumentacji budowlanej.

## **„Na przedmieściu domek, a w nim woda, światło, gaz...”**

W kwestii przyłączy nowelizacja być może nie wprowadza rozwiązań rewolucyjnych, ale takie, które stanowią pożądaną ewolucję – na pewno. Zmiany będą sprzyjały sprawnemu przyłączaniu nowych inwestycji do sieci gazowych, elektroenergetycznych, ciepłowniczych, wodociągowych i kanalizacyjnych. Służą temu celowi konkretne terminy dla przedsiębiorstw na wydanie warunków przyłączenia do sieci, których przekroczenie spowoduje naliczenie kar oraz zakaz pobierania przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne opłat za wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci a także za ich zmianę, aktualizację lub przeniesienie na inny podmiot, odbiór przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, włączenie przyłącza wodociągowego lub przyłącza kanalizacyjnego do sieci wodociągowej albo kanalizacyjnej i inne zezwolenia z tym związane. Opłaty te ustanawiane będą w regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków, uchwalanym przez radę gminy.

Dotychczas każda gmina mogła regulować kwestię terminów dla przedsiębiorstw na podjęcie działań w kwestii przyłączy w sposób dowolny. Dla przyspieszenia i usprawnienia realizacji inwestycji w tym zakresie, nowe przepisy przewidują termin 14 dni na wydanie warunków przyłączenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym znajdujących się w zabudowie zagrodowej. Dla innych przypadków został przewidziany termin 30-dniowy. Terminy są liczone od dnia złożenia kompletnego wniosku o przyłączenie do sieci i istnieje możliwość ich przedłużenia, ale tylko w konkretnych przypadkach. Termin ważności wydawanych przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne warunków przyłączenia do sieci wynosić będzie 2 lata.

Dodatkowo, projektant będzie miał obowiązek sprawdzenia, czy przyłączane budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne można będzie podłączyć do istniejącej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej.

Co wielce istotne, warunkiem odbioru – którego przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne co do zasady nie będzie mogło odmówić, jeżeli przyłącze zostało wykonane zgodnie z wydanymi uprzednio warunkami - nie może być uzyskanie pozwolenia na budowę ani dokonanie zgłoszenia robót budowlanych, jeżeli nie są one wymagane na podstawie przepisów Prawa budowlanego.

Aby zapewnić egzekwowanie przez przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjne nowych terminów ustawowych, o których mowa powyżej, nowelizacja upoważnia dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie do nakładania pieniężnych kar administracyjnych w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia. Inwestorzy niezadowoleni z rozstrzygnięć dyrektora będą mogli odwoływać się do Prezesa Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Jakiś czas temu, pisałem o wadach i zaletach programu „Czyste Powietrze” w 2020 r. Nowelizacja Prawa budowlanego będzie miała wpływ także na ten program, w zakresie w jakim przewiduje ułatwienia przyłączy budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej, do których co do zasady zastosowanie znajdują opisane powyżej mechanizmy oraz faworyzowanie inwestorów stawiających na źródła ciepła zasilane paliwem innym, niż stałe (brak wymogu uzyskania pozwolenia na budowę).

## **Nowe kary pieniężne**

O ile dotychczasowe przepisy Prawa budowlanego przewidywały jednokrotną karę za użytkowanie obiektu budowlanego z naruszeniem przepisów (np. wprowadzenie się i zamieszkiwanie w budynku bez uzyskania wymaganego pozwolenia na budowę lub bez zgłoszenia zakończenia robót), stan niezgodności z ustawą mógł trwać w nieskończoność bez sankcji dla inwestora, o tyle nowelizacja rozszerza zakres odpowiedzialności także na właścicieli obiektów budowlanych.

Mimo iż organ nadzoru budowlanego przed wymierzeniem kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego będzie miał obowiązek pouczyć inwestora lub właściciela o konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie albo dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych i dopiero po upływie 60 dni od doręczenia pouczenia, organ jeszcze raz sprawdzi, czy stan nielegalnego użytkowania wciąż trwa, to jednak zmieni się to, że dalsze nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego będzie zagrożone nałożeniem nowych kar pieniężnych.

Po wprowadzeniu zmian, organy nadzoru budowlanego będą mogły wielokrotnie i w sposób nieograniczony ilościowo wymierzać kary nielegalnym użytkownikom obiektów budowlanych.

## **Podsumowanie**

Analizowana nowelizacja Prawa budowlanego jest bodaj dotychczas największą w historii tej ustawy. Ujmując rzecz najogólniej, wchodzące w życie przepisy mają uprościć i przyspieszyć proces inwestycyjno-budowlany. To z kolei ma przekładać się na większą liczbę oddawanych do użytku domów jednorodzinnych i mieszkań.

Niemniej jednak, w przetaczającej się debacie na temat nowego Prawa budowlanego można usłyszeć również głosy, że nowelizacja w sposób znaczący komplikuje i tak już skomplikowany stan rzeczy. Zarzuty koncentrują się wokół braku skoordynowania poszczególnych projektów składających się na projekt budowlany, skutkującego wzrostem kosztów po stronie inwestora i wydłużeniem procesu inwestycyjnego oraz tego, że zmniejszenie roli projektu technicznego i wyłączenie go spod oceny organu na początkowym etapie inwestycji może mieć fatalne skutki w przypadku dużych inwestycji, jak np. hale, mosty, budynki wielokondygnacyjne, w których kwestia bezpieczeństwa użytkowników jest kluczowa.