

ZMIANY W USTAWIE PRAWO BUDOWLANE

WYBRANE ZAGADNIENIA



WGO LEGAL

WGO Legal Wiszniewski Gajlewicz Oryl
Radcowie Prawni Spółka Partnerska
ul. Felczaka 16/1, 71 - 417 Szczecin
e- mail: office@wgolegal.pl tel. (+ 48) 91 577 47 41

Szanowni Państwo,

w dniu 19 września 2020 r. wejdą w życie zmiany ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane [dalej jako: „**ustawa Prawo budowlane**”], wprowadzone ustawą z 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw.

Nowe regulacje dotyczą m.in. projektu budowlanego, decyzji o pozwoleniu na budowę i jej unieważnienia, a także unieważnienia decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, procesu legalizacji samowoli budowlanych, kar za nielegalne użytkowanie, czy zmiany sposobu użytkowania budowli. Powiększony zostanie także katalog obiektów niewymagających pozwolenia na budowę ani zgłoszenia. Wprowadzone zmiany mają ułatwić i przyspieszyć proces inwestycyjno-budowlany oraz zwiększyć trwałość decyzji w nim podejmowanych. Poniżej przedstawiamy najistotniejsze, wybrane informacje dotyczące przyjętych rozwiązań.

I. Projekt budowlany

Nowelizacja ustawy dokonuje podziału projektu budowlanego na trzy części:

1. **Projekt zagospodarowania działki lub terenu** sporządzony na aktualnej mapie od celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta, obejmujący:
 - 1) określenie granic działki lub terenu,
 - 2) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
 - 3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - 4) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
 - 5) informację o obszarze oddziaływania obiektu.

 2. **Projekt architektoniczno-budowlany** obejmujący:
 - 1) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
 - 2) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
 - 3) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
 - 4) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
 - 5) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
 - 6) charakterystykę ekologiczną,
-

-
- 7) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - 8) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych w przypadku obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego,
 - 9) informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych w tym starszych w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - 10) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, jeżeli zostało wydane.

3. **Projekt techniczny** obejmujący:

- 1) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
- 2) charakterystykę energetyczną - w przypadku budynków,
- 3) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiały,
- 4) w zależności od potrzeb - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- 5) inne opracowania projektowe.

Projekt budowlany będzie zawierał także w zależności od potrzeb - w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej - oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych; a także opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty.

Do każdej z ww. części projektu budowlanego dołączyć będzie należało:

1. kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt,
2. kopię zaświadczenia o przynależności do izby, aktualnego na dzień:
 - 1) opracowania projektu - w przypadku projektanta,
 - 2) sprawdzenia projektu - w przypadku projektanta sprawdzającego,
3. oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należało będzie natomiast załączyć jedynie projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany. Zmniejszy się także liczba wymaganych egzemplarzy projektu dołączanego do wniosku z czterech do trzech. Projekt techniczny zgodnie z nowymi przepisami będzie przedkładany organowi dopiero wraz z zawiadomieniem o zakończeniu robót lub wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie. Nie zmienia to jednak faktu, że musi być on sporządzony przed rozpoczęciem robót. W trakcie robót, w przypadku kontroli organów nadzoru budowlanego, projekt techniczny będzie bowiem musiał zostać im okazany. Zgodnie z art. 45a ust. 1 pkt 2 znowelizowanej ustawy Prawo budowlane: Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz o ile jest wymagany – projektu technicznego.

Kierownik budowy, który rozpocznie budowę bez projektu technicznego, o ile jest wymagany podlegał będzie karze grzywny.

Zgodnie ze znowelizowanymi przepisami to inwestor zobowiązany jest zapewnić sporządzenie projektu technicznego oraz przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny, o ile jest wymagany. Prowadzenie budowy i robót budowlanych bez projektu technicznego stanowi wykroczenie i podlega karze grzywny od 20 do 5 000 zł.

Warto jednak zaznaczyć, że w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, tj. do dnia 19 września 2021 r. inwestor do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę albo wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, albo zgłoszenia budowy będzie mógł dołączyć projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów obecnie obowiązujących.

II. Decyzja o pozwoleniu na budowę

Wraz z wejściem w życie nowelizacji ustawy Prawo budowlane organy administracji architektoniczno-budowlanej nie będą stosować już wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę określonego w rozporządzeniu. Decyzja będzie wydawana zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego, bez określonego wzoru.

Zmiany dotyczyć będą także przeniesienia decyzji o pozwoleniu na budowę. Zgoda dotychczasowego inwestora nie będzie już wymagana, jeśli własność nieruchomości lub uprawnienia wynikające z użytkowania wieczystego dotyczącego nieruchomości, objęte decyzją o pozwoleniu na budowę po wydaniu tego pozwolenia przeszły z dotychczasowego inwestora na nowego inwestora wnioskującego o przeniesienie pozwolenia na budowę.

III. Unieważnienie decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie

Istotna zmiana dotyczy także możliwości unieważnienia decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Zgodnie z dotychczas obowiązującymi przepisami decyzja o pozwoleniu na użytkowanie mogła zostać uchylona w dowolnym czasie. Obecnie wprowadzono 5-letni termin na stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Decyzja o pozwoleniu na budowę nie zostanie unieważniona, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat. Z kolei decyzja o pozwoleniu na użytkowanie nie zostanie unieważniona, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym stała się ostateczna.

IV. Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych oraz istotne odstępstwo od projektu budowlanego

Dotychczas organ administracji architektoniczno-budowlanej mógł udzielić zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu

na budowę. Wraz z wejściem w życie nowelizacji organ administracji architektoniczno-budowlanej będzie mógł udzielić takiej zgody również przed zmianą decyzji o pozwoleniu na budowę.

W odniesieniu do odstępstw od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego, zgoda będzie od teraz udzielana postanowieniem komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej, a nie jak dotychczas przez organ administracji architektoniczno-budowlanej. Co ważne, zgoda na odstępstwo nie będzie jednak mogła być wydana podczas trwania procedury legalizacji samowoli budowlanej.

Zmianie ulega także katalog istotnych odstępień od projektu budowlanego. Wykreślono także katalog zmian, które nie stanowią istotnego odstąpienia. Nieistotne odstąpienia to wszystkie te, które nie znajdują się w katalogu odstępień istotnych.

Za istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę uznawane będzie odstąpienie w zakresie:

1. projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany,
2. charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących:
 - 1) powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%,
 - 2) wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%,
 - 3) liczby kondygnacji,
3. warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze,
4. zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
5. ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
6. wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia:
 - 1) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub
 - 2) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d,
7. zmiany źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym.

V. Proces legalizacji samowoli budowlanej

Nowelizacja ustawy prawo budowlane wprowadza także uproszczone postępowanie legalizacyjne dla samowoli budowlanych. Przewiduje ona m.in. mniejsze wymogi wobec dokumentacji legalizacyjnej.

Zgodnie z nowymi przepisami, w przypadku stwierdzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części:

1. bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo
2. bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia - jeżeli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat, organ nadzoru budowlanego wszczyna uproszczone postępowanie legalizacyjne.

Dokumenty legalizacyjne obejmować będą: oświadczenie, o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane; geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obiektu budowlanego; ekspertyzę techniczną sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, wskazującą, czy stan techniczny obiektu budowlanego: nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

Nie będzie można jednak wszcząć uproszczonego postępowania legalizacyjnego, jeśli przed dniem 19 września 2020 r. dla samowoli budowlanej wydany zostanie nakaz rozbiórki.

Organ nadzoru budowlanego wyda decyzję o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części w przypadku:

1. niezłożenia wniosku o legalizację w wymaganym terminie;
2. wycofania wniosku o legalizację;
3. nieprzedłożenia, w wyznaczonym terminie, dokumentów legalizacyjnych;
4. niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia o usunięciu nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych;
5. nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w wyznaczonym terminie;
6. kontynuowania budowy pomimo postanowienia o wstrzymaniu budowy.

VI. Kary za nielegalne użytkowanie

W przypadku stwierdzenia użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów ustawy prawo budowlane, organ nadzoru budowlanego w pierwszej kolejności zobowiązany będzie do pouczenia inwestora lub właściciela, że obiekt budowlany nie może być użytkowany bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych. Następnie organ nadzoru budowlanego po upływie 60 dni od dnia doręczenia pouczenia sprawdził będzie, czy obiekt budowlany lub jego część jest nadal użytkowany z naruszeniem przepisów ustawy prawo budowlane. Dopiero wówczas uprawniony będzie do wymierzenia kary z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego.

Istotną zmianą jest to, że dalsze nielegalne użytkowanie wciąż będzie zagrożone karą pieniężną. Nowelizacja przepisów umożliwi bowiem organom nadzoru budowlanego wielokrotne wymierzanie kolejnych kar z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego w wysokości równej połowie pierwszej z nich, jeżeli stan nielegalnego użytkowania nie został usunięty i od wymierzenia poprzedniej kary upłynęło 30 dni.

Wraz z wejściem w życie nowych przepisów odpowiedzialności za nielegalne użytkowanie będzie podlegać nie tylko inwestor, ale także właściciel obiektu budowlanego.

VII. Zmiana sposobu użytkowania budowli

W przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, polegającej na podjęciu lub zaniechaniu w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego - do zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należało będzie dołączyć ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

VIII. Katalog obiektów i robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia

W znowelizowanej ustawie usystematyzowana i sprecyzowana została także kwestia obiektów i robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia. Przypadki, w których pozwolenie na budowę nie jest wymagane zostały podzielone na cztery katalogi, w których ustawodawca wskazał kolejno: budowy, które nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymagają zgłoszenia; budowy, które nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia; roboty budowlane, których wykonanie nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia i roboty budowlane, których wykonanie nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia.

Szczegółowy podział obejmujący ww. kategorie został określony w przepisach art. 29 znowelizowanej ustawy prawo budowlane.
