

Informacja w sprawie ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw

Ustawa o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw ma w założeniu jej autorów uprościć i przyspieszyć proces inwestycyjno-budowlany oraz zapewnić większą stabilność podejmowanych w nim rozstrzygnięć.

Zmiany zaproponowane w ustawie mają na celu:

1) usunięcie nadmiarowych obowiązków inwestora oraz doprecyzowanie regulacji budzących wątpliwości interpretacyjne w zakresie:

- a) procedury uzyskiwania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych,
- b) zasad sporządzania projektu budowlanego,
- c) szczegółowych zamierzeń budowlanych,
- d) stwierdzenia nieważności decyzji,
- e) przeniesienia decyzji pozwolenia na budowę,
- f) samowoli budowlanej,
- g) uregulowanie kwestii nielegalnego użytkowania obiektu,
- h) zmian doprecyzowujących i dostosowujących niejasne przepisy;

2) zwiększenie bezpieczeństwa pożarowego;

3) uporządkowanie kwestii kompetencyjnych związanych z:

- a) wydawaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów budowlanych związanych z gospodarką morską,
- b) wprowadzeniem do obrotu lub udostępnieniem na rynku krajowym wyrobów budowlanych;

4) zapewnienie sprawności przebiegu procesu inwestycyjnego w części dotyczącej wydawania warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych, wodociągowych i kanalizacyjnych oraz realizacji przyłączy do tych sieci.

Najistotniejsza propozycja modyfikacji procesu budowlanego to podział projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-

budowlany oraz projekt techniczny. Taki zabieg legislacyjny ma zmniejszyć obciążenia organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz umożliwić szybsze przygotowanie dokumentacji projektowej w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Aby ułatwić inwestorom ustalenie, które roboty budowlane wymagają dokonania zgłoszenia budowy organowi administracji architektoniczno-budowlanej, zamiast uzyskania pozwolenia na budowę, a które kategorie robót nie wymagają ani pozwolenia na budowę ani nawet zgłoszenia, zaproponowano daleko idące zmiany w art. 29 i art. 30 ustawy – Prawo budowlane.

W art. 29 w ust. 1 w pkt 1–30 na nowo określono katalog obiektów, których budowa wymaga dokonania zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Dotychczasowe brzmienie przepisu wyszczególniało budowy zwolnione z obowiązku uzyskania decyzji pozwolenia na budowę bez określenia, czy dana budowa podlega zgłoszeniu, o którym mowa powyżej. Katalog robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, a wymagających zgłoszenia, uzupełniono o naziemne tarasy przydomowe o powierzchni zabudowy powyżej 35 m². Zrezygnowano również z opisanego przeznaczenia pomostów, które można wznosić na podstawie zgłoszenia, pozostając przy określeniu ich parametrów charakterystycznych, tj. całkowitej długości do 25 m i wysokości 2,5 m od korony pomostu do dna akwenu.

Zdecydowano się zwolnić z pozwolenia na budowę wszystkie oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę, bez względu na to, czy są to oczyszczalnie przydomowe czy też nie. Procedurę zgłoszenia już stosuje się do oczyszczalni przydomowych o wskazanej pojemności.

Wprowadzono ułatwienia w zakresie realizacji obiektów budowlanych będących jednocześnie urządzeniami wodnymi na gruntach leśnych Skarbu Państwa. Zmiana ta ma wpłynąć na skuteczniejszą realizację inwestycji polegających na budowie obiektów retencjonujących wodę w lasach.

W art. 29 ust. 2 pkt 1–32 wskazano katalog budów, których prowadzenie nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia.

Z obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę jak i zgłoszenia, zostały zwolnione m.in. tarasy przydomowe o powierzchni zabudowy do 35 m².

Do listy obiektów budowlanych niewymagających zgłoszenia dodano również zamierzenia budowlane polegające na instalacji naziemnych zbiorników do przechowywania paliw o pojemności do 5 m³.

W art. 34 Prawa budowlanego przewidziano podział projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym będą tą częścią projektu budowlanego, którą zatwierdzać ma organ administracji architektoniczno-budowlanej. Projekt techniczny nie będzie zatwierdzany i przedkładany organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

W celu zapewnienia interesów właścicieli obiektów budowlanych wybudowanych na podstawie będącej w obiegu decyzji o pozwoleniu na budowę, jak również budynków, dla których została wydana decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, wprowadzono w przepisach regulację, zgodnie z którą nie będzie można stwierdzić nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli na jej podstawie zostało zrealizowane zamierzenie budowlane, a od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat, a w przypadku wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – 5 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się ostateczna.

Zmiana ustawy – Prawo budowlane wprowadza uproszczone postępowanie legalizacyjne odnoszące się do starych samowoli budowlanych – budowy zakończone przynajmniej 20 lat temu – w szczególności zrealizowane przed wejściem w życie obowiązującej ustawy.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 5 pkt 2 lit. b w zakresie art. 7 ust. 8g² i 8g⁵, który wchodzi w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia.