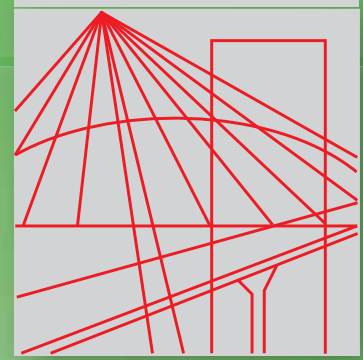


NOWELIZACJA PRAWA BUDOWLANEGO

ISTOTNE ZMIANY W PROCEDURACH ADMINISTRACYJNYCH



W dniu 27 marca 2015 r. została opublikowana ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2015.443). Ustawa wejdzie w życie w dniu 28 czerwca 2015 r., za wyjątkiem przepisów dotyczących prowadzenia zmodyfikowanych rejestrów przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, które wejdą w życie w dniu 1 stycznia 2016 r.

Ustawa przewiduje przede wszystkim skrócenie i uproszczenie procedur administracyjnych związanych zarówno z procesem uzyskiwania pozwolenia na budowę jak i oddawania obiektów budowlanych do użytkowania.

Ustawa nie zmienia podstawowej zasady rozpoczynania robót budowlanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Jednak poprzez wykreślenie w art. 28 ust. 1 słowa ostatecznej, roboty budowlane będzie można rozpocząć, w określonych warunkach, na podstawie decyzji wykonalnej, zgodnie z regułami wskazanymi w art. 130 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego. Podkreślić należy, że nie oznacza to, że inwestor w każdej sytuacji będzie mógł przystąpić do robót budowlanych tuż po otrzymaniu decyzji o pozwoleniu na budowę. W praktyce w większości przypadków rozpoczęcie robót, tak jak do tej pory, będzie możliwe dopiero po uzyskaniu decyzji ostatecznej.

Ponadto nowelizacja zakłada m.in. zniesienie obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę i przebudowę niektórych obiektów budowlanych, modyfikując katalog obiektów podlegających zgłoszeniu, a także ustanawia, dla niektórych planowanych obiektów, przy zachowaniu określonych warunków, nowy rodzaj zgłoszenia, to znaczy zgłoszenie z projektem budowlanym podlegającym rygorom dotychczas stosowanym wyłącznie dla pozwoleń na budowę. Zastosowanie takiej procedury będzie możliwe np. w przypadku planowanej budowy wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Przy okazji powyższych zmian znowelizowana ustawa Prawo budowlane w art. 20 ust. 1 pkt 1c nakłada wprost na projektanta obowiązek określania obszaru oddziaływania obiektu.

Skrócenie i uproszczenie procedur dotyczy również oddawania obiektów budowlanych do użytkowania. Zniesiono obowiązek uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie w stosunku do szeregu obiektów wymienionych w art. 55 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego. Skrócono również okres rozpatrywania przez organy nadzoru budowlanego zawiadomień o zakończeniu budowy w trybie art. 54 Prawa budowlanego z 21 do 14 dni, ale jednocześnie nie zwolniono z tej procedury niektórych obiektów, których budowa wymaga uprzedniego zgłoszenia z projektem budowlanym, tj. wspomnianych wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wskazanych w art. 29 ust. 1 pkt 1a), a także sieci wymienionych w art. 29 ust. 1 pkt 19a). W znowelizowanej ustawie nałożono nowe obowiązki na geodetów sporządzających inwentaryzację geodezyjną powykonawczą, wskazując w nowym brzmieniu art. 57 ust. 1 pkt 5, że do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe. W ustawie rozszerzono również zakres obowiązków inwestorów o konieczność zawiadamiania, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organów Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania, również w przypadku, gdy projekt budowlany obiektu budowlanego nieobjętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych (art. 56 ust. 1a).

Niniejszy tekst prezentuje, a w zasadzie sygnalizuje tylko niektóre zmiany w ustawie Prawo budowlane, które wejdą w życie w najbliższym czasie. Podkreślenia wymaga także fakt, że ustawa Prawo budowlane uległa również znaczącym zmianom w ostatnich dwóch miesiącach – w dniach 9 marca i 30 kwietnia br.

Biorąc pod uwagę istotność zmian dokonujących się w ustawie Prawo budowlane zachęcam Państwa do lektury tego podstawowego, dla osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, aktu prawnego.

Szczegółowe omówienie zmian, które weszły w życie w ostatnim czasie i które niebawem wejdą w życie, w tym analiza ich realnego wpływu na proces budowlany, zostanie dokonana na warsztatach szkoleniowych w ramach cyklu „Spotkania z ekspertem”, które Śląska Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa zorganizuje w czerwcu br. Terminy spotkań zostaną podane na stronie internetowej Izby w zakładce Aktualności, Spotkanie z ekspertem.

Tomasz Radziewski
zastępca Śląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego