

NOWELIZACJA PRAWA BUDOWLANEGO NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY

Nowelizacja Prawa budowlanego uchwalona przez Sejm ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. została podpisana przez Prezydenta RP 3 marca 2020 r. i weszła w życie 19 września 2020 r., po 6-miesięcznym okresie *vacatio legis*. Poniżej prezentujemy najistotniejsze zmiany, wprowadzone ustawą nowelizującą.

Kolejne obiekty bez pozwolenia na budowę lub zgłoszenia

Na mocy nowelizacji uporządkowany i poszerzony został katalog obiektów, które mogą zostać posadowione bez konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia budowy.

- > **Katalog obiektów, które nie wymagają uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę**, a jedynie zgłoszenia na podstawie art. 30 Prawa budowlanego, obejmuje obecnie m.in.: **wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne**, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, wszelkiego rodzaju **sieci przesyłowe**, w tym ciepłne, wodociągowe czy kanalizacyjne, ale także **wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, wiaty czy przydomowe ganki i oranżerie** o powierzchni zabudowy do 35 m², **boiska, korty, bieżnie** służące do rekreacji czy ogrodzenia o wysokości powyżej 2,2 m, pomosty o długości nieprzekraczającej 25 m i wysokości do 2,5 m, czy oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę.
- > Z kolei do katalogu obiektów, których posadowienie nie wymaga ani pozwolenia na budowę ani dokonywania zgłoszenia zaliczono m.in. **altany działkowe, wiaty przystankowe i peronowe, przydomowe baseny i oczka wodne** o powierzchni do 50 m², **ogrodzenia** do wysokości 2,2 m oraz **bankomaty, biletomaty, wpłatomaty, automaty** sprzedające czy przechowujące przesyłki lub automaty służące do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m włącznie, naziemne zbiorniki będące obiektami budowlanymi, służące do przechowywania paliw płynnych klasy III, na potrzeby własne użytkownika, o pojemności do 5 m³.
- > W nowym brzmieniu ustawy Prawo budowlane wyodrębniono także **katalog obejmujący roboty budowlane wymagające dokonania zgłoszenia** (np. przebudowa zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany) oraz takie, **które nie wymagają uzyskania ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia** (np. przebudowa oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę).
- > Wprowadzonym do ustawy novum jest zwolnienie z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę budynków i budowli zlokalizowanych na **terenach zamkniętych** wyznaczonych w decyzji Ministra Obrony Narodowej, o ile obiekty te nie zostały wpisane do rejestru zabytków i objęte ochroną konserwatorską.

Wskazane powyżej katalogi obiektów i robót budowlanych zawierają art. 29 ust. 1-4 oraz art. 31 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego.

Legalizacja samowoli budowlanych

Ustawa nowelizująca wprowadza nowy rozdział 5a dotyczący postępowania w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem przepisów ustawy (tzw. samowoli budowlanej).

Przewiduje on m.in. łatwiejszą legalizację samowoli budowlanych w ramach tzw. uproszczonego postępowania legalizacyjnego. Postępowanie takie będzie mogło być wszczęte, jeżeli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat. W przypadku pozostałych samowoli budowlanych, których realizacja została zakończona przed wejściem w życie przepisów obecnie obowiązującego Prawa budowlanego, postępowanie uproszczone to będzie mogło być wszczęte wyłącznie na żądanie właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego.

W toku uproszczonego postępowania legalizacyjnego organ zbada nie tylko treść dokumentów legalizacyjnych, ale także oceni stan techniczny obiektu budowlanego, czy umożliwia on bezpieczne korzystanie z obiektu bez zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi. W tym celu konieczne będzie przedstawienie ekspertyzy technicznej dotyczącej stanu obiektu podlegającego legalizacji. Postępowanie to może zakończyć się wydaniem przez organ decyzji o legalizacji obiektu, bądź o nakazie rozbiórki, jeżeli w toku postępowania strona nie przedłożyła kompletu wymaganych dokumentów lub gdy z ekspertyzy technicznej wynika, że stan obiektu nie jest wystarczający do bezpiecznego użytkowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem bądź gdy stwarza on zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

Zmieniona forma dokumentacji projektowej

Zmianie uległa forma projektu budowlanego, załączanego do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Obecnie projekt budowlany powinien składać się z **trzech części**:

1. **projektu zagospodarowania działki lub terenu** (usytuowanie, układ komunikacyjny, informacja o obszarze oddziaływania obiektu);
2. **projektu architektoniczno-budowlanego** (układ przestrzenny, projektowane rozwiązania techniczne i materiałowe); oraz
3. **projektu technicznego** (opis konstrukcji, instalacji, charakterystyka energetyczna).

Zgodnie z nowymi przepisami, inwestorzy będą mieli obowiązek załączać do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego. Inwestor nie będzie przedkładał projektu technicznego. Obowiązek jego przedstawienia w aktualnej wersji powstanie dopiero po zakończeniu inwestycji, jako załącznik do wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie albo ze zgłoszeniem zakończenia robót.

Oznacza to, że projekt techniczny nie będzie podlegał ocenie organu przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę i nadal będzie mógł być aktualizowany w trakcie procesu budowlanego, przy czym kierownik budowy zobowiązany będzie udostępniać projekt na każde żądanie organu nadzoru budowlanego. Warto przy tym zaznaczyć, że wprowadzenie w projekcie technicznym zmian w zakresie, który podlegał uzgodnieniom z odpowiednim organem, będzie wymagało uzyskania ponownych uzgodnień.

Odstąpienie od treści zatwierdzonego projektu

Nowe przepisy zmieniają również zasady **istotnego odstąpienia od projektu budowlanego**. Ustawodawca postanowił dopuścić **wprowadzenie istotnych zmian do projektu budowlanego nie tylko po uzyskaniu pozwolenia na budowę, lecz również na podstawie ponownego zgłoszenia**. Dokonanie ponownego zgłoszenia będzie możliwe w zakresie zmiany wynikającej z odstąpienia, zgodnie z ogólnymi zasadami dokonywania zgłoszeń budowy lub robót budowlanych.

Ustawa doprecyzowuje obecnie **zakres istotnego odstąpienia** od projektu budowlanego, za które będzie uznana zmiana m.in. w przypadku: (i) zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której dany obiekt został zaprojektowany, lub (ii) zmiany parametrów obiektu dotyczących: powierzchni zabudowy (powyżej 5%), wysokości, długości lub szerokości

(powyżej 2%) czy liczby kondygnacji, (iii) zmiany źródła ciepła ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej na źródło opalone paliwem stałym.

Tak jak dotychczas, o tym, czy zmiana stanowi istotne czy nieistotne odstępianie od zatwierdzonego projektu, decydował będzie projektant. Nadal będzie on zobowiązany umieszczać odpowiednie zmiany w treści projektu zagospodarowania terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego.

Wyłączenia w zakresie stwierdzania nieważności pozwoleń

Po upływie 5 lat od dnia ogłoszenia lub doręczenia pozwolenia na budowę lub pozwolenia na użytkowanie nie można będzie stwierdzić ich nieważności. W toku postępowania w takich sprawach organ administracji będzie mógł jedynie stwierdzić, że decyzja została wydana z naruszeniem przepisów prawa, natomiast nie zostanie ona wyeliminowana z obrotu.

Zmiana definicji obszaru oddziaływania obiektu

Zawężenie definicji obszaru oddziaływania obiektu budowlanego. Odtąd przy ustalaniu jego zasięgu znaczenie będą miały przepisy szczególne, które wprowadzają ograniczenia jedynie w zabudowie, nie zaś jak dotychczas – te dotyczące szerszego pojęcia zagospodarowania terenu wokół obiektu budowlanego, w tym zabudowy.

Zmiana ta będzie miała duże znaczenie przede wszystkim dla określenia stron postępowania administracyjnego o wydanie pozwolenia na budowę dla konkretnej nieruchomości, którymi są inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu.

Sposób określenia obszaru oddziaływania obiektu może mieć znaczenie dla samego przygotowania projektu budowlanego. Projektant, opracowując projekt, ma obowiązek uwzględnić występujące w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnione interesy osób trzecich. Informacja o obszarze oddziaływania obiektu, tak jak do tej pory, będzie zawierana w projekcie budowlanym.

Ekspertyza przeciwpożarowa przy zmianie sposobu użytkowania obiektu

Inwestorzy zobowiązani będą do przedłożenia **odpowiedniej ekspertyzy rzeczoznawcy** do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w sytuacji zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, polegającej na podjęciu lub zaniechaniu w obiekcie budowlanym działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego.

Przeniesienie pozwolenia na budowę

Po wejściu w życie przepisów ustawy nowelizującej, przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę będzie możliwe, jeżeli inwestor, na którego ma zostać przeniesiona decyzja złoży oświadczenie o przejęciu jej warunków oraz o przysługującym mu prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Będzie on również zobowiązany przedstawić zgodę na przeniesienie decyzji wydaną przez dotychczasowego jej adresata.

Powyższa **zgoda dotychczasowego adresata decyzji na przeniesienie pozwolenia na budowę nie będzie wymagana** gdy własność lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości, objętej taką decyzją o pozwoleniu na budowę, przeszły po jej wydaniu z dotychczasowego adresata pozwolenia na budowę na nowego inwestora. Czas pokaże czy powyższa zmiana będzie miała wpływ na zwiększenie *asset deal* w miejsce *share deal* w transakcjach nieruchomościowych związanych z realizacją konkretnych inwestycji budowlanych.

Kary za niezgodne z prawem użytkowanie obiektu

Zmianie ulegną również niektóre zasady wymierzania z tytułu niezgodnego z prawem użytkowania obiektu. W przypadku, gdy organ stwierdzi nieprawidłowe użytkowanie obiektu, w pierwszej kolejności zobowiązany będzie pouczyć inwestora lub właściciela o konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zgłoszenia zakończenia robót budowlanych.

Jeżeli pomimo pouczenia, po upływie 60 dni obiekt nadal będzie użytkowany w sposób niezgodny z prawem, organ wymierzy inwestorowi lub właścicielowi karę, wyliczoną w sposób analogiczny do opłaty legalizacyjnej (art. 59f Prawa budowlanego), przy czym stawka opłaty wynosić będzie 5.000 zł. Nowe przepisy umożliwiają **wielokrotne nałożenie przez organ kary** w przypadku braku ustania naruszenia, przy czym kolejna kara może zostać wymierzona nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia doręczenia poprzedniego postanowienia w tej sprawie.

Przepisy przejściowe

Szczególne zasady stosowania przepisów w nowym brzmieniu regulują głównie przepisy przejściowe art. 25-39 ustawy nowelizującej. W odniesieniu do przepisów Prawa budowlanego ustawodawca przyjął, zgodnie z art. 25 ustawy, zasadę, że **wobec spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowych przepisów, stosuje się przepisy tej ustawy w brzmieniu dotychczasowym**.

Ponadto, z analizy przepisów nowelizacji oraz treści uzasadnienia do rządowego projektu ustawy wynika, że intencją ustawodawcy było takie skonstruowanie przepisów, aby zapewnić **okres przejściowy dla spraw, w których prace projektowe są już w toku**. W związku z tym, na mocy przepisu art. 26 nowelizacji wprowadzono możliwość załączenia projektu budowlanego powstałego na zasadach dotychczasowych do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, albo zgłoszenia budowy, jeśli postępowanie zostanie wszczęte w okresie **12 miesięcy od dnia wejścia w życie przepisów nowelizacji (tj. od dnia 19 września 2020 r.)**.

Ponadto treść art. 27 nowelizacji wskazuje, że w przypadku realizacji **zamierzeń budowlanych na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę czy też skutecznego zgłoszenia, wydanych przed dniem wejścia w życie nowelizacji, obowiązują przepisy dotychczasowe**. Podobnie do całych zamierzeń budowlanych prowadzonych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych w przypadkach, o których mowa w ww. art. 25 i art. 26 nowelizacji - stosuje się przepisy dotychczasowe.

Powyższe oznacza, że w praktyce wejście w życie niektórych nowych przepisów Prawa budowlanego może być istotnie odsunięte w czasie, w szczególności, jeśli inwestorzy zdecydują się korzystać z 12-miesięcznego okresu przejściowego.

W przypadku pytań związanych z przedstawionymi zagadnieniami, prosimy o kontakt:



Anna Wyrzykowska, adwokat, partner
Nieruchomości i proces inwestycyjny
anna.wyrzykowska@wkb.pl
M: +48 600445870
T: +48 22 2010000