

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 25, luty 2013 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśłony: 2596

Na stronie Rządowego Centrum Legislacji pojawił się nowy Projekt założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane. Został on wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i poza legislacyjnych Rady Ministrów pod numerem ZA32 i zastąpił tym samym wpisany pod numerem ZA24 wykreślony Projekt założeń ustawy Prawo budowlane – którego główne założenia (wyższa opłata legislacyjna, żółta kartka, nowe formy uzyskania akceptacji na rozpoczęcie robót budowlanych) zostały opisane w miesiącu wrześniu na łamach dziennika.

Pojawienie się nowych założeń jest spełnieniem zapowiedzi Ministra Źbika, z którą przedstawiciele ZPP zostali zapoznani na spotkaniu z panem Ministrem (szerzej o spotkaniu - <http://wartowiedziec.org/index.php/start/aktualnosci/13146>).

Nowe założenia do projektu ustawy Prawo budowlane mają na celu ograniczenie czasochłonności i złożoności proceduralnej procesu budowlanego, aż do czasu wejścia w życie Kodeksu Budowlanego nad którym trwają już prace.

Założenia do ustawy przygotowane zostały w oparciu o raport Doing Business opracowany przez Bank Światowy (w odniesieniu do budowy hali magazynowej), a także własne badania Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej przeprowadzone analogicznie jak Doing Business jednakże dla budynku mieszkalnego jednorodzinne.

Główne kierunki zmian to:

1. Jednorodzinne budynki mieszkalne bez pozwolenia na budowę
Zastąpienie pozwolenia na budowę zgłoszeniem z projektem budowlanym. Organ otrzymujący zgłoszenie będzie posiadał 30 dni na wniesienie sprzeciwu w drodze decyzji. Po bezskutecznym upływie tego terminu domniemywa się, że inwestor otrzymał tzw. milczącą zgodę. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości organ nie będzie wzywał do ich usunięcia, tylko wniesie sprzeciw. Zmiana nie będzie dotyczyła budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania wykracza poza zakres projektu zagospodarowania działki lub terenu. Korzyści: inwestor zaoszczędzi czas i pieniądze, a organ proceduro godziny, które będą mogły zostać przeznaczone na bardziej złożone sprawy wymagające pozwolenia na budowę.
2. Pozwolenie na użytkowanie dla ograniczonej liczby obiektów
Ograniczenie katalogu typów obiektu które wymagać będą pozwolenia na użytkowanie w formie decyzji administracyjnej. Podlegać będą one procedurze zawiadomienia o zakończeniu budowy. Katalog takich obiektów zostanie poszerzony o: warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże do pięciu stanowisk łącznie, obiekty magazynowe, budynki kolejowe, place postojowe, składowe i parkingi, stawy rybne.
Konsekwencje: Decyzja administracyjna w sprawie pozwolenia na użytkowanie zastąpiona zostanie milczącą zgodą. Skrócony zostanie termin na zgłoszenie przez organ sprzeciwu w drodze decyzji z 21 do 14 dni co do kwestii użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę (Projektodawcy wskazują że zmiana ta obejmie także budynki mieszkalne jednorodzinne co zastanawia, ponieważ zakłada się że rozpoczęcie ich budowy nie będzie wymagało pozwolenia a tylko zgłoszenie – opisane w pkt 1.)
3. Uproszczenie projektu budowlanego
Likwidacja obowiązku załączenia do projektu budowlanego oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych o dostępie do energii, wody, ciepła, gazu, odbioru ścieków, przyłączeniu do sieci wodociągowych, ciepłych, gazowych, energetycznych, telekomunikacyjnych, oraz oświadczenie

- zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną. Spełnienie tych warunków będzie wymagane na etapie oddawania inwestycji do użytkowania.
4. Zastąpienie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę decyzją podlegającą wykonaniu, jako podstawy do rozpoczęcia przez inwestora robot budowlanych
Pozwoli to na ominięcie okresu oczekiwania, aż decyzja stanie się ostateczna w administracyjnym toku instancji (szczególnie w sytuacji, gdy inwestor jest jedyną stroną postępowania, a decyzja jest zgodna z jego wnioskiem)
 5. Likwidacja obowiązku zgłoszenia co najmniej 7 dni wcześniej, zamierzonego terminu rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę
Wydaje się, że przyjdzie to z korzyścią głównie inwestorom, a nie jak wskazuje Ministerstwo obniżeniu kosztów administracyjnych (swoją drogą zastanawiające jest skąd tak ogromne koszty wyliczone przez Resort w związku z czynnością, która ma charakter jedynie informacyjny i nie wymaga od organu podjęcia żadnych działań).
 6. Wezwanie do uzupełnienia braków formalnych
Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowlanego, zobowiązany zostanie do oceny formalnej wniosków w terminie 14 dni od daty ich wpływu.
 7. Zmiany dotyczące rejestrów
Katalog rejestrów prowadzonych przez organ architektoniczno-budowlany zostanie poszerzony o prowadzenie rejestru zgłoszeń z projektem budowlanym.
 8. Nowelizacja rozporządzeń
W związku z proponowanymi założeniami w osobnym trybie nastąpi zmiana trzech rozporządzeń:
 - a. Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, poprzez ograniczenie niezbędnych elementów projektu budowlanego
 - b. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzez większy stopień standaryzacji tych wzorów, który wpłynie na uproszczenie procesu budowlanego
 - c. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 11 lutego 2009 r. w sprawie wzorów rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzez dodanie regulacji dotyczącej rejestru zgłoszeń z projektem budowlanym.

Niestety Resort nie uwzględnił zmian jakie proponował Związek Powiatów Polskich w kontekście wprowadzenia opłaty za czynności prowadzone przez powiatową administrację architektoniczno-budowlaną, ani przekazania do właściwości starostów (jako organów administracji architektoniczno-budowlanej) kwestii legalizacji samowoli budowlanej włącznie z pobieraniem opłaty legalizacyjnej.

W załączeniu Projekt założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane.