

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: sobota, 06, lipiec 2013 00:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśłony: 4156

Do Komitetu Stałego Rady Ministrów skierowano nowy tekst Projektu założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, w wersji uzgodnionej w trybie roboczym z Rządowym Centrum Legislacji.

Na temat założeń pierwotnego projektu pisaliśmy [tutaj](#).

W nowym tekście Projektu założeń do projektu ustawy Prawo budowlane, rozszerzono opis rozwiązań zaprezentowanych pierwotnie.

Najwięcej uwagi poświęcono realizacji inwestycji jednorodzinnych budynków mieszkalnych, bez pozwolenia na budowę. Dla przypomnienia jedynie należy nadmienić, iż zmiana ta przewiduje umożliwienie rozpoczęcia robót budowlanych polegających na budowie jednorodzinnego budynku mieszkalnego w oparciu o milczącą zgodę organu, udzielaną na podstawie zgłoszenia z projektem budowlanym.

Nowe założenia zakładają, iż zmiana ta poza jednorodzinnymi budynkami mieszkalnymi obejmie także: budynki gospodarcze i garaże o niewielkich rozmiarach realizowane na działce, na której wykonano już jednorodzinny budynek mieszkalny bądź łącznie z tą inwestycją. Zmiana dotyczy jedynie budynków, których obszar oddziaływania obiektu zamyka się w granicach działki objętej zainwestowaniem.

Tryb zgłoszenia z projektem budowlanym dla jednorodzinnych budynków mieszkalnych możliwy będzie do zrealizowania po spełnieniu łącznie następujących warunków:

1. obszar oddziaływania obiektu nie wykracza poza granice działki objętej zainwestowaniem, a co za tym idzie jedyną stroną postępowania jest inwestor (wyznaczenie tego obszaru nastąpi w projekcie budowlanym, projektant będzie odpowiedzialny za właściwe zastosowanie przepisów oraz określenie obszaru oddziaływania obiektu – nieprawidłowe wykonanie obowiązku przez projektanta skutkować będzie odpowiedzialnością przewidzianą przepisami prawa, wskazanie obszaru oddziaływania będzie determinowało tryb realizacji inwestycji, dodatkową weryfikację prawidłowości wskazania obszaru oddziaływania będzie przeprowadzał – jak i obecnie – organ rozpatrujący zgłoszenie),
2. realizacja inwestycji nie wymaga uzyskania odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych,
3. budynek nie wymaga pozwolenia na budowę zgodnie z art. 29 ust. 3 ustawy Prawo budowlane (nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko ani oceny oddziaływania na obszar Natura 2000).

Wprowadzone zostaną także regulacje mające zapewnić właścicielom nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie inwestycji, możliwości uzyskania informacji na temat zamiaru inwestycyjnego. W tym celu inwestor będzie musiał dochować jednego w dwóch wymogów formalnych:

1. tablica informacyjna będzie wymagana dla inwestycji podlegających zgłoszeniu z projektem budowlanym, wymóg jej postawienia powstanie przed wniesieniem zgłoszenia. Częścią zgłoszenia będzie oświadczenie o jej umieszczeniu, a stwierdzenie jej braku będzie przesłanką wniesienia przez organ sprzeciwu,
2. inwestor wraz ze zgłoszeniem przedstawi dowód doręczenia właścicielom (użytkownikom wieczystym, zarządcom) nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z działką objętą inwestycją, informacji o zamiarze realizacji robót budowlanych.

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: sobota, 06, lipiec 2013 00:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odslony: 4156

Dodatkowo na stronie Biuletynu Informacji Publicznej starostwa powiatu umieszczane będą w terminie 3 dni od daty wpływu, informacje na temat zgłoszeń z projektem budowlanym, obejmujące podstawowe dane dotyczące projektowanej inwestycji.

Wniesienie zgłoszenia z projektem budowlanym rozpocznie bieg 30 dniowego terminu na wniesienie przez organ sprzeciwu w drodze decyzji administracyjnej. Zastosowanie znajdzie także art. 30 ust. 7 pkt 4 Prawa budowlanego zgodnie z którym organ może nałożyć obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, na obiekt budowlany którego realizacja może spowodować wprowadzenie, utrwalenie lub zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości terenów sąsiednich.

Proponowane zmiany nie zmodyfikują ogólnej zasady wyznaczania stron postępowania z art. 28 ust. 2 ustawy. Osoba trzecia, która w czasie biegu terminu do wniesienia przez organ sprzeciwu, będzie domagała się uznania, że projektowana inwestycja narusza jej interes prawny, uprawniona będzie w terminie 14 dni od dnia publikacji informacji w BIP do wystąpienia do organu z pisemnym wnioskiem. W odpowiedzi na wniosek organ w terminie 14 dni zobowiązany będzie do podjęcia jednego z dwóch rozstrzygnięć:

1. gdy organ uzna, że interes prawny osoby trzeciej zostanie naruszony – organ wyda sprzeciw w drodze decyzji administracyjnej. W tej sytuacji inwestor będzie mógł złożyć wniosek o pozwolenie na budowę po uprzednim dokonaniu przez projektanta zmian w projekcie budowlanym w zakresie wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu,
2. gdy organ uzna, że interes prawny osoby trzeciej nie zostanie naruszony – organ poinformuje osobę trzecią o tym fakcie na piśmie. Akt ten lub bezczynność organu będą zaskarżalne na podstawie ustawy Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi. Skarga wnoszona będzie do sądu za pośrednictwem organu w terminie 14 dni od doręczenia odpowiedzi organu. Prawomocne stwierdzenie że osoba trzecia ma interes prawny w związku z realizacją inwestycji będzie skutkowało wstrzymaniem robót budowlanych i przeprowadzeniem postępowania naprawczego (na podstawie art. 50 i 51 Prawa budowlanego).

Do zgłoszenia z projektem budowlanym znajdą zastosowanie przepisy: art. 43 (geodezyjne wyznaczenie budynku i geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza), art. 48 (rozbiórka obiektu budowlanego), art. 50 (wstrzymanie wykonania robót budowlanych), oraz obowiązek ustanowienia kierownika budowy. Natomiast nie znajdzie zastosowania art. 35 ust. 3 dotyczący wydania przez organ postanowienia nakładającego usunięcia nieprawidłowości merytorycznych (stwierdzenie tych nieprawidłowości przy zgłoszeniu z projektem będzie wiązało się z wniesieniem sprzeciwu).

Zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę względem części jednorodzinnych budynków mieszkalnych nie spowoduje jednak zwolnienia od obowiązku uzyskania na te budynki decyzji o warunkach zabudowy na obszarach dla których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Niezgodność zgłoszenia z projektem z ustaleniami planu bądź decyzji o warunkach zabudowy będzie przesłanką wniesienia sprzeciwu.

Inwestor zostanie również wyposażony w uprawnienie żądania wydania zaświadczenia o braku sprzeciwu wobec wniesionego zgłoszenia z projektem budowlanym.

Dookreślono również, iż wprowadzenie tych zmian - po stronie organów prowadzących postępowanie - ograniczy skalę obciążeń proceduralnych związanych z koniecznością sporządzania i rozsyłania w każdej

Nowy tekst założeń do projektu ustawy - Prawo budowlane

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: sobota, 06, lipiec 2013 00:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odsłony: 4156

sprawie decyzji administracyjnej oraz przeprowadzania procesu stwierdzenia jej ostateczności. Jednakże w to miejsce wystąpią zapewne procedury związane z rozpatrywaniem wniosków właścicieli sąsiednich nieruchomości wskazujące na ich interes prawny w związku z realizacją inwestycji, oraz czynność i związane z wydawaniem zaświadczeń o braku sprzeciwu.

W nowym tekście projektu założeń przewidziano również kilka pomniejszych zmian:

1. nowe przepisy uwzględnią konieczność zajmowania stanowiska przez Państwową Straż Pożarną przed przystąpieniem do użytkowania obiektów budowlanych,
2. w zakresie likwidacji obowiązku zgłoszenia zamierzonego terminu rozpoczęcia robót budowlanych, utrzymany jednocześnie zostanie obowiązek przekazania organowi informacji o których mowa w art. 41 ust. 4 pkt 1-3 Prawa budowlanego – w innej formie.
3. w konsekwencji wprowadzonych zmian znowelizowane zostaną przepisy zawierające delegacje ustawowe do wydania rozporządzeń oraz w niezbędnym zakresie także same rozporządzenia (jest to jedyny zapis dotyczący nowelizacji rozporządzeń – zrezygnowano tym samym ze wskazania o jakie rozporządzenia chodzi jak miało to miejsce w pierwotnym projekcie).

W pozostałym zakresie pierwotny projekt pozostał nie zmieniony. Poniżej znajdują Państwo nowy tekst projektu założeń do projektu ustawy Prawo budowlane.