

Uproszczenie i przyspieszenie procesu budowlanego dla większości inwestycji budowlanych – to podstawowy cel nowych przepisów.

Obecnie proces budowlany jest nadmiernie sformalizowany i zbyt długi, co spowalnia realizację inwestycji. Według raportu Doing Business 2014, prowadzonego przez Bank Światowy, Polska zajmuje 88 miejsce w kategorii „Pozwolenie na budowę” na 189 badanych państw. W 2012 r. udział budownictwa w PKB stanowił 6,6 proc., a zatrudnienie w tym sektorze wyniosło 688.100 osób (wzrost o ok. 30 proc. w stosunku do 2005 r.), co oznacza, że rynek budowlany stanowi istotną część gospodarki.

Najważniejsze proponowane zmiany

- Zniesiony zostanie wymóg uzyskiwania pozwolenia na budowę i przebudowę domu jednorodzinnego
Rozwiązanie to dotyczy budynków, których obszar oddziaływania nie wykracza poza granice działki objętej inwestycją. W takim przypadku konieczne będzie jedynie zgłoszenie budowy z projektem budowlanym i dołączenie dokumentów wymaganych w trybie pozwolenia na budowę dla tego budynku. (przypomniany KWRziST była przeciwna tej propozycji).
Starosta będzie miał 30 dni na ewentualne wniesienie sprzeciwu od zgłoszenia.
Rząd ocenia się, że dzięki tej regulacji nie trzeba będzie wydawać rocznie ok. 30 tys. pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych.
Projekt pozostawia możliwość ubiegania się o uzyskanie pozwolenia na rozpoczęcie budowy lub przebudowy domu jednorodzinnego w trybie pozwolenia na budowę, jeśli inwestor uzna, że jest to dla niego korzystniejsze.
- Inwestor będzie mógł rozpocząć wszystkie roboty budowlane, na podstawie decyzji podlegającej wykonaniu, gdy nie ma innych stron postępowania
W praktyce chodzi o sytuację, kiedy inwestor jest jedyną stroną postępowania o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Obecnie roboty budowlane może rozpocząć na podstawie decyzji ostatecznej. Nowe rozwiązanie oznacza pominięcie czasu oczekiwania na uprawomocnienie się decyzji, czyli inwestor zyska co najmniej 14 dni.
- Uprozczone zostaną formalności dotyczące projektu budowlanego
W praktyce oznacza to ograniczenie obowiązkowych elementów projektu budowlanego przez likwidację obowiązku dołączania do niego oświadczeń o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła, gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych.
Nie będą także potrzebne oświadczenia zarządcy drogi o możliwości połączenia działki, na której będzie obiekt, z drogą publiczną (z wyjątkiem dróg krajowych i wojewódzkich, dla których takie uzgodnienia nadal będą konieczne).
- W przypadku wystąpienia braków formalnych we wniosku o pozwolenie na budowę, organ administracji będzie musiał wezwać inwestora do ich uzupełnienia w ciągu 14 dni od dnia złożenia wniosku.
Obecnie organ administracji nie ma wyznaczonego terminu na wezwanie do uzupełnienia braków. W praktyce nowy przepis przyspieszy działania organów wydających pozwolenia na budowę.
- Zlikwidowany zostanie obowiązek zgłoszenia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.
Obecnie inwestor na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia robót budowlanych musi powiadomić o tym nadzór budowlany. Ponieważ jest to bardzo uciążliwy obowiązek, zdecydowano o jego likwidacji.

- Rozszerzony zostanie katalog obiektów oddawanych do użytkowania na podstawie zgłoszenia (zgłoszenie zastąpi obecnie wydawane pozwolenie na użytkowanie)
Procedura zgłoszenia dotyczyć ma: warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych, garaży na pięć stanowisk, obiektów magazynowych (składów, chłodni, hangarów, wiat), budynków kolejowych (nastawni, podstacji trakcyjnych, lokomotywni, wagonowni, strażnic przejazdowych, myjni taboru kolejowego), a także placów składowych, postojowych i parkingów oraz stawów rybnych.
Rozwiązanie to skróci czas oczekiwania na przystąpienie do użytkowania. Obecnie rozpoczęcie użytkowania tych obiektów wymaga decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
- Skrócony zostanie czas oczekiwania na tzw. milczącą zgodę na użytkowanie (brak sprzeciwu administracji).
Z 21 do 14 dni – w przypadku obiektów oddawanych do użytkowania na podstawie zgłoszenia.
- Wprowadzona zostanie możliwość wystąpienia z wnioskiem o umorzenie lub rozłożenie na raty opłaty legalizacyjnej za dokonanie samowoli budowlanej.
Jest to rozwiązanie analogiczne do przypadków, w których możliwe jest stosowanie ulg w spłacie zobowiązań podatkowych.
Projekt nie przewiduje zmiany dotychczasowych zasad ustalania opłaty legalizacyjnej, nie liberalizuje też wymogów stawianych inwestorom w procesie legalizacji samowoli budowlanej.
Nowe rozwiązanie wychodzi naprzeciw oczekiwaniom obywateli, którzy liczą na wsparcie państwa w trudzie ponoszenia opłaty legalizacyjnej.

Znowelizowane przepisy mają wejść w życie po 3 miesiącach od daty ich ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

Źródło: KPRM