



## Zmiany w prawie budowlanym w 2014 roku

**Uproszczenie i skrócenie procesu budowlanego dla większości inwestycji realizowanych na podstawie prawa budowlanego - to podstawowy cel nowych przepisów, które wejdą w życie w połowie 2014 roku.**

Rocznie w Polsce wydaje się ponad 220 tys. pozwoleń na budowę, z czego połowę z nich stanowią pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych. Dlatego też w pierwszej kolejności celem nowelizacji jest ułatwienie inwestowania w zakresie tego rodzaju obiektów – wolno stojących domów jednorodzinnych wraz z towarzyszącą im zabudową gospodarczą i garażami, nieoddziaływających na tereny sąsiednie, niekwalifikujących się do konieczności uzyskiwania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych lub przeprowadzenia którejś z procedur środowiskowych.

Ustawodawca przewiduje następujące zmiany:

1. Zgłoszenie z projektem budowlanym zastąpi pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego o ograniczonym do terenu inwestycji oddziaływaniu.

Ustawodawca w nowelizacji proponuje zniesienie wymogu uzyskania pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych. Zamiast pozwolenia na budowę wystarczające będzie zgłoszenie wraz projektem budowlanym w urzędzie administracji architektoniczno-budowlanej. Przewiduje się również utworzenie rejestru zgłoszeń dostępnego na stronie internetowej BIP organu administracji architektoniczno-budowlanej. Inwestor będzie miał obowiązek umieszczenia tablicy informacyjnej na temat planowanej inwestycji w miejscu jej realizacji lub doręczenia właścicielom (użytkownikom wieczystym, zarządcom) nieruchomości sąsiednich zawiadomień o planowanej inwestycji.

Starosta będzie zamieszczał na stronie biuletynu informacji publicznej wiadomość, że wpłynęło do niego zgłoszenie dotyczącej danej inwestycji. W terminie 30 dni od zgłoszenia będzie on mógł wnieść w drodze decyzji administracyjnej ewentualny sprzeciw np. w przypadku niezgodności projektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nakazujący uzyskanie pozwolenia na budowę. W przypadku niewniesienia sprzeciwu, po upływie powyższego terminu inwestor będzie mógł rozpocząć budowę. Takie rozwiązanie daje inwestorowi korzystne oszczędności czasowe i finansowe oraz spowoduje znaczne uproszczenie procedur administracyjnych.

2. Kolejną zmianą jest zniesienie obowiązku dołączania do projektu budowlanego oświadczeń m.in. o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła, gazu czy odbioru ścieków a także o warunkach przyłączenia budynku do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych, gazowych, telekomunikacyjnych oraz elektroenergetycznych. Zbędne będą również

**KSP Legal & Tax Advice**  
ul. Chorzowska 50  
40-121 Katowice

T: +48 32 731 68 50  
F: +48 32 731 68 51

E: kancelaria@kspelagal.pl  
www.kspelagal.pl

oświadczenia zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną, z wyjątkiem dróg wojewódzkich i krajowych.

3. Nowością będzie instytucja wezwania do uzupełnienia braków formalnych we wniosku o pozwolenie na budowę lub do uzupełnienia zgłoszenia budowlanego w nieprzekraczalnym terminie 14 dni. Obecnie organ nadzoru budowlanego nie jest związany żadnym terminem do wezwania inwestora do uzupełnienia braków formalnych we wniosku o pozwolenie na budowę.
4. Nowelizacja ustawy likwiduje obowiązek zawiadamiania organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, po którym w obecnym stanie prawnym następuje 7-dniowy okres oczekiwania, zanim inwestor nabędzie prawo do rozpoczęcia robót. Zmiana ta koresponduje z wprowadzeniem do ustawy pojęcia „decyzji podlegającej wykonaniu” jako podstawy rozpoczęcia robót budowlanych w sytuacji, w której inwestor jest jedyną stroną postępowania o zatwierdzenie projektu budowlanego. Obecnie roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji ostatecznej. Dzięki tym zmianom inwestor będzie mógł rozpocząć roboty budowlane na podstawie decyzji podlegającej wykonaniu, gdy nie ma innych stron postępowania, co oznacza pominięcie czasu oczekiwania na uprawomocnienie się decyzji ostatecznej. Inwestor zyska na tym co najmniej 14 dni.
5. Kolejną zmianą będzie zastąpienie konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie zawiadomieniem o zakończeniu budowy. Projekt ustawy zakłada zmniejszenie liczby obiektów co do których konieczne będzie uzyskanie pozwolenia na użytkowanie w drodze decyzji administracyjnej. Zwolnione z tego obowiązku będą m.in. garaże (do 5 stanowisk łącznie), parkingi, miejsca postojowe, myjnie samochodowe i stacje obsługi pojazdów. Efektem zmian będzie skrócenie czasu uzyskania zgody administracyjnej na użytkowanie z 21 do 14 dni.

Proponowane zmiany miały wejść w życie już z końcem 2013 roku, jednakże realny czas ich wprowadzenia szacuje się nie wcześniej niż na III lub IV kwartał 2014 roku. Założenia projektu mają korespondować z przygotowywanym przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Budowlanego kodeksem urbanistyczno-budowlanym. Czy proponowane zmiany przyczynią się do skrócenia i uproszczenia procedur budowlanych – przekonamy się w praktyce.

\* \* \*

**Gdyby byli Państwo zainteresowani uzyskaniem dodatkowych informacji w powyższym zakresie, uprzejmie prosimy o kontakt:**

**Kontakt w KSP:**

**Tomasz Srokosz**

Partner

T: +48 32 731 68 52

E: [tomasz.srokosz@ksplegal.pl](mailto:tomasz.srokosz@ksplegal.pl)

**KSP Legal & Tax Advice**  
ul. Chorzowska 50  
40-121 Katowice

T: +48 32 731 68 50  
F: +48 32 731 68 51

E: [kancelaria@kspelagal.pl](mailto:kancelaria@kspelagal.pl)  
[www.kspelagal.pl](http://www.kspelagal.pl)



*Mamy nadzieję, że powyższa informacja będzie dla Państwa pomocna. Informacje te nie stanowią opinii prawnej ani porady. W celu uzyskania pełnych informacji lub porady prawnej, prosimy o kontakt. Jeżeli nie wyrażają Państwo zgody na przesyłanie dalszych newsletterów, prosimy o odesłanie tego maila na adres [kancelaria@kspelagal.pl](mailto:kancelaria@kspelagal.pl) w treści wpisując słowo NIE.*

© 2014 Wszystkie prawa zastrzeżone