

# Komentarz prawny

## Nowelizacja prawa budowlanego - część II

W dniu 19 września 2020 r. wejdą w życie rewolucyjne zmiany w prawa budowlanego. Nowelizacja wynika z ustawy z 13 lutego 2020 r. i obejmuje zmianę prawie 60 przepisów. Zgodnie z intencją ustawodawcy jej celem ma być uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zwiększenie stabilności decyzji podejmowanych w toku tego procesu.

W poprzedniej części artykułu omówione zostały zmiany dotyczące nowej definicji obszaru oddziaływania obiektu, wprowadzenia podziału projektu budowlanego oraz istotnego odstąpienia od projektu. Druga część poświęcona zostanie zagadnieniom wprowadzenia 5-letniego okresu na unieważnianie decyzji o pozwoleniu na budowę i na użytkowanie, uproszczonego postępowania legalizacyjnego, konieczności uzyskania ekspertyzy pożarowej przy zmianie sposobu użytkowania oraz precyzyjniejszego ustalenia, kiedy wymagane będzie pozwolenie na budowę, kiedy zgłoszenie, a kiedy żadne z nich.

### Stwierdzenie nieważności decyzji

Rewolucyjną zmianę prawa budowlanego, która zacznie obowiązywać 19 września stanowić będzie określenie terminu na stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Uznano, że dla stwierdzenia ewentualnych nieprawidłowości wystarczający powinien być okres 5 lat. Okres ten w wypadku decyzji o pozwoleniu na budowę będzie liczony od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji, a w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

Na taką zmianę rynek nieruchomościowy czekał od dawna. Dotychczas przepisy nie ograniczały w czasie możliwości stwierdzenia nieważności decyzji w związku z rażącym naruszeniem prawa. Brak trwałości decyzji przekładał się w ogromnym stopniu na niepewność w związku z realizacją przedsięwzięć budowlanych, użytkowaniem obiektów lub sprzedażą zabudowanych nieruchomości.

### Uproszczona procedura legalizacyjna

Część obiektów wybudowanych przez wieloma laty funkcjonuje w przestrzeni publicznej jako samowole budowlane. Nigdy nie stały się one przedmiotem postępowań legalizacyjnych. Po części wynika to z niewiedzy organów nadzoru budowlanego o istnieniu takich obiektów, a po części także z obaw ich właścicieli, że zgłoszenie samowoli doprowadzi do wydania decyzji o rozbiórce (najczęściej z powodu niezgodności z planem miejscowym) oraz, że legalizacja pociągnie za sobą konieczność uiszczenia wysokich opłat legalizacyjnych.

Opisane zjawisko może zostać w dużej mierze wyeliminowane dzięki instytucji tzw. uproszczonej procedury legalizacyjnej. Obejmie ona obiekty budowlane lub ich części wybudowane bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia albo wniesionego sprzeciwu do tego zgłoszenia - jeżeli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat. W ramach tej procedury organ nadzoru budowlanego nałoży obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych, tj. oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obiektu budowlanego, ekspertyzę techniczną sporządzoną przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, wskazującą, czy stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania. Przedmiotem analizy w toku postępowania nie będzie zgodność obiektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku stwierdzenia na podstawie ekspertyzy, że obiekt nie będzie stwarzał zagrożenia, organ wyda decyzję legalizacyjną. Decyzja ta będzie podstawą do użytkowania obiektu, bez potrzeby wydawania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Legalizacja samowoli budowlanej w trybie procedury uproszczonej będzie zwolniona od opłaty legalizacyjnej.

### **Ekspertyza przeciwpożarowa**

Zwiększeniu bezpieczeństwa przeciwpożarowego ma służyć wymóg, aby w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, polegającej na podjęciu lub zaniechaniu w obiekcie lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania dołączana została ekspertyza przeciwpożarowa.

Ekspertyza taka będzie także wymagana w przypadku wniosku o odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych wynikających z odstępstw od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego. Poza nią do wniosku dołączone powinno zostać postanowienie komendanta wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej wyrażające zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej – w przypadku obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie ustawy o ochronie przeciwpożarowej.

### **Kiedy pozwolenie na budowę lub zgłoszenie, a kiedy żadne z nich**

Jednym z głównych celów nowelizacji jest precyzyjne ustalenie, które roboty budowlane będą podlegać zgłoszeniu, które pozwoleniu na budowę, a które żadnemu z nich. Ustawodawca uznał, że regulujące te materię art. 29 i 30, powodują zamęt z uwagi na ich wielokrotne nowelizacje, zawarte w nich odesłania oraz wyjątki od wyjątków. Taki brak czytelności ustawy stanowi utrudnienie dla procesu inwestycyjnego. Poza kilkoma wyjątkami, nowelizacja nie wprowadza nowych rozwiązań, a porządkuje dotychczasowy system poprzez uproszczenie konstrukcji przepisów.

Art. 29 ust. 1 w obecnie obowiązującym brzmieniu wyszczególnia przypadki zwolnień z obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę lecz nie wskazuje czy dana budowa podlega zgłoszeniu. Po zmianie przepis będzie obejmował katalog obiektów, których budowa będzie wymagała zgłoszenia. Art. 29 ust. 2 określający jakie roboty nie wymagają pozwolenia na budowę, będzie po nowelizacji wskazywał obiekty zwolnione z obowiązku uzyskiwania zarówno pozwolenia na budowę, jak i zgłoszenia. Art. 29 ust. 3 zawierać będzie zestawienie robót budowlanych wymagających zezwolenia wraz z ich podziałem na trzy kategorie, tj. przebudowę, remont, instalowanie. Wreszcie art. 29 ust. 3 obejmie przypadki robót budowlanych niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę ani zgłoszenia. W konsekwencji powyższych zmian dotyczących art. 29, w art. 30 wykreślono regulacje dotyczące robót budowlanych objętych zgłoszeniem. Po 19 września, art. 30 będzie opisywał procedurę zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych oraz dopełnienia formalności z tym związanych.

Nowelizacja zniesie m.in. obowiązek uzyskiwania pozwoleń na budowę dla oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m<sup>3</sup> na dobę, instalacji gazowych wewnątrz i na zewnątrz budynku, stacji regazyfikacji LNG o poj. zbiornika do 10 m<sup>3</sup>. Obowiązkiem zgłoszenia nie będzie z kolei objęta budowa stawów i zbiorników wodnych o powierzchni poniżej 1000 m kw. i głębokości nie wyższej niż 3 m, jeżeli są położone na gruntach rolnych.

Nie będą objęte pozwoleniem ani zgłoszeniem: budowa tarasów przydomowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, urządzeń melioracji wodnych, a także bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m włącznie, stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m<sup>2</sup> i głębokości nieprzekraczającej 3 m, położonych w całości na gruntach rolnych.

Anna Czajkowska, Radca prawny  
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

# Legal opinion

## Amendment to Construction Law – part II

On 19 September 2020, revolutionary changes to Poland's construction regulations are coming into force. The amendment to the Construction Law that MPs passed on 13 February 2020 altered nearly 60 of its provisions. The aim is to expedite construction projects, and to make construction-related decisions more stable and predictable.

In part I of our article, published in last month's issue, we talked about changes in how the impact zone of a structure is determined; in the building design format; and in what constitutes a major deviation from the building design. In part II, we discuss the following: the introduction of a 5-year time limit for declaring a building permit or occupancy permit invalid; a simplified legalisation procedure for unauthorised structures; the requirement to obtain a fire protection expert opinion when seeking a change of use; and clarifications as to when a building permit is required, when a notice of construction, and when neither.

### Time limit for declaring a permit invalid

In a truly revolutionary change, the amendment to the Construction Law coming into effect on 19 September sets a time limit within which a building permit or occupancy permit can be declared invalid. It is 5 years, from the date of receipt or announcement of the decision in the case of building permits, and from the date of the decision becoming final in the case of occupancy permits. 5 years is ample time to establish any irregularities, the amendment's authors have concluded.

This is something that the property market has waited a long time for. Under existing law, there is no time limit for when authorities can declare a building or occupancy permit invalid on the grounds of a gross violation of the law. This makes for a lack of stability of decisions, introducing uncertainty into construction projects and the use and sale of built-up properties.

### Simplified legalisation of unauthorised structures

Constructions exist in Poland that were built many years ago without authorisation and have never been legalised. One reason is that construction supervision inspectors are not aware of their existence. The owners prefer not to report them, either for fear of being issued with a demolition order (in most cases for violating the local zoning plan), or to avoid high legalisation fees.

This problematic phenomenon could soon be largely eliminated thanks to another change in the Construction Law, namely the introduction of a simplified legalisation procedure. It will be applicable to structures, or parts thereof, built without permit or notice that were completed at least 20 years ago. To obtain legalisation, the owner will be required to submit the following documents: declaration of legal title to use the property for construction purposes; as-built geodetic inventory of the structure; and opinion by a licensed construction expert that the technical condition of the structure does not pose a hazard to human life or health, and that it can be safely used for the current or intended purpose. Importantly, compliance with the local zoning plan will not be taken into account.

If the competent authority concludes, based on the expert opinion, that the structure does not pose a hazard, it will issue an official decision legalising it (legalisation decision). There will be no need for a separate occupancy permit. Importantly, simplified legalisation will carry no fee.

## Fire protection expert opinion

As of 19 September, a fire protection expert opinion will have to be enclosed when applying for a change of use of a structure (or part thereof) where the proposed change involves undertaking or refraining from an activity that affects the fire safety conditions. The objective is to increase fire safety.

A fire protection expert opinion will also be required when applying for permission to deviate from the standard technical-construction regulations as they pertain to fire safety. If the structure in question is of a type in which adequate protection of the life and health of persons, property, or the environment from fire, natural disaster, or other local threat is particularly important, a permit from the voivodship State Fire Service (PSP) commissioner will additionally be required.

## When a building permit is required, when a notice of construction, and when neither

One of the main things that the amendment does – in fact, one of the primary motivations behind its adoption – is to clarify the notoriously murky provisions of Articles 29 and 30 of the Construction Law laying down which structures and construction activities require a building permit, which a notice of construction, and which neither. They were altered so many times in the past and contain so many references and “exceptions to exceptions” that they are really difficult to read, causing investors headaches. The amendment adds little in the way of new stipulations; it mainly brings order to, and simplifies, existing ones.

Thus, the current text of Article 29’s paragraph 1 lists structures that are exempt from building permit, but does not say if they require a notice of construction to be filed. The amended text will list structures that require a notice. The current text of paragraph 2 lists types of activities that do not require a building permit. The amended text lists structures that are exempt both from building permit and notice. Paragraph 3 will list activities that require a building permit, divided into three categories: alterations,

renovations, and installations. It will also list activities that require neither a permit nor a notice. As a result of these changes to Article 29, the provisions of Article 30 pertaining to activities that require a notice of construction to be filed were removed. After 19 September, Article 30 will describe the procedure for filing a notice of construction and the related formalities.

Certain structures, e.g. sewage treatment plants with treatment capacity of up to 7.5 m<sup>3</sup> per day, household gas installations (indoor and outdoor), or LNG regasification plants with storage tank capacity of up to 10 m<sup>3</sup>, will no longer require a building permit. A notice of construction will no longer be required in the case of ponds and water reservoirs with a surface area of less than 1,000 m<sup>2</sup> and depth of up to 3 m if they are on agricultural land.

The following will require neither a building permit nor a notice of construction: sun decks up to 35 m<sup>2</sup>; drainage facilities; ATMs, cash deposit machines, ticket vending machines, other vending machines, parcel locker machines, and other service machines up to 3 metres in height; and ponds and water reservoirs with a surface area of up to 1,000 m<sup>2</sup> and depth of up to 3 m if they are entirely on agricultural land.

Anna Czajkowska, Attorney-at-law  
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.