

Komentarz prawny

Zmiany dotyczące wymogów formalnych wniosku o pozwolenie na budowę oraz dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę – nowelizacja Prawa budowlanego z dnia 10 grudnia 2020 r.

Nowelizacja ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333, ze zm.) („Prawo budowlane”), która ma wejść w życie dnia 1 lipca 2021 r., wprowadzi wiele uproszczeń w zakresie aspektów formalnych dotyczących wniosku o pozwolenie na budowę oraz dokumentacji, którą należy dołączyć do wniosku.

W obecnym stanie prawnym art. 33 ust. 2 pkt 1 Prawa budowlanego wskazuje, że do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów. Obecny stan prawny nakłada na wnioskodawcę obowiązek dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę po trzy projekty dokumentów wskazanych powyżej w wersji papierowej. Nowelizacja, która wejdzie w życie 1 lipca 2021 r., wprowadza alternatywny sposób dołączenia dokumentacji w wersji elektronicznej. Wnioskodawca będzie miał możliwość wyboru, czy składać dokumenty w wersji papierowej czy elektronicznej. Projekty architektoniczno-budowlane, a także projekty zagospodarowania działki często są bardzo obszerne, jeżeli dotyczą skomplikowanych i rozbudowanych projektów

inwestycyjnych. Przygotowanie dokumentacji może być sporym wyzwaniem logistycznym. Możliwość dołączenia elektronicznych wersji projektów opisanych powyżej znacznie upraszcza i przyspiesza przygotowanie wniosku.

Nowelizacja, która ma wejść w życie 1 lipca 2021 r. wprowadza do art. 33 Prawa budowlanego ustęp 2b, zgodnie z którym do wniosku o pozwolenie na budowę, zamiast oryginałów, można dołączyć kopie dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 3, 4 i 7-10 Prawa budowlanego.

Są to między innymi:

- decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2 Prawa budowlanego, (dotyczy to obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), projektowanych rozwiązań w zakresie:
 - linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
 - przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także podłączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego;
- w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:
 - wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 470, ze zm.),
 - uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy wskazanej w poprzednim punkcie;

- umowa urbanistyczna, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji;
- oświadczenie projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a Prawa budowlanego, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia określonych warunków (w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych)
- oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zm.).

Ponadto, w art. 33 Prawa budowlanego dodano także nowe ust. 2c, 2d, i 2e. Wprowadzają one możliwość złożenia wniosku o pozwolenie na budowę w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego wskazanego w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu obsługującego Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego (GUNB). Wprowadzony zostanie nowy wzór wniosku, a także specjalny formularz elektroniczny. Jest to kolejny krok w celu uproszczenia procesu dotyczącego uzyskania pozwolenia na budowę.

W art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego zostanie wykreślony zapis o tym, że kopia projektu zagospodarowania działki musi być poświadczana za zgodność z oryginałem przez projektanta. Wnioskodawca będzie mógł przedstawić samą kopię projektu. Projektant nie będzie już musiał poświadczать znacznej ilości dokumentów, co zdecydowanie ułatwi przygotowanie samego projektu budowlanego. Ponadto w tym samym artykule, w ust. 3d pkt 3 wykreślony zostanie zapis o złożeniu oddzielnego oświadczenia przez projektanta sprawdzającego. Pozostanie jedynie wymóg złożenia oświadczenia projektanta głównego o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. W tym jednym oświadczeniu będą zawarte między innymi informacje na temat osób biorących udział w opracowaniu projektu, a także informacje na temat projektantów sprawdzających.

Ustawodawca zamierza również wprowadzić możliwość sporządzania projektu budowlanego, w tym projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego w formie elektronicznej. Takie zmiany przewiduje art. 34 ust. 3f Prawa budowlanego.

Podsumowując, nowe zmiany w Prawie budowlanym, które mają wejść w życie 1 lipca 2021 r. wprowadzają wiele usprawnień w procesie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Ustawodawca dopuszcza używanie dokumentów w formie elektronicznej w coraz większym zakresie i rezygnuje z niektórych uciążliwych wymogów formalnych.

Michał Matak, Prawnik
Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.

Legal opinion

Changes in building-permit application and documentation requirements: the amendment to Construction Law of 10 December 2020

A number of changes to the Act of 7 July 1994 – Construction Law (consolidated text: Journal of Laws 2020, item 1333 as amended) (henceforth “Construction Law”) are coming into effect from 1 July 2021 that will make the process of applying for a building permit easier and quicker. Several onerous requirements will be eliminated, and it will become possible to submit the application and key supporting documents online.

At the moment, Article 33 paragraph 2, item 1 of the Construction Law stipulates that enclosed with the building-permit application must be three copies of the site/plot development plan and of the construction-architectural design, along with any expert opinions, written arrangements, permits, and other documents that may be required under separate laws (or reproductions of such expert opinions, written arrangements, permits and other documents). They have to be submitted in paper form. Since site/plot development plans and construction-architectural designs are often voluminous documents (where the project is a large and complex one), this can be a logistical challenge. But the amended text gives applicants the option to submit them in electronic form.

Also, under newly-inserted paragraph 2b of Article 33, applicants are permitted to enclose reproductions, instead of originals, of the supporting documents referred to in paragraph 2, items 3, 4 and 7-10. These documents are:

- an outline planning permission, if required under the applicable spatial planning and development regulations;
- in the case of mining constructions, or structures located within restricted areas, or within areas referred to in Article 82, paragraph 3, item 1: a decision regarding the design solutions agreed with the competent architecture and construction administration authority referred to in Article 82 paragraph 2, regarding:
 - the building line and façades of the planned works facing public roads, streets, squares and other public spaces;
 - the paths and technical characteristics of roads, communication lines, and utility systems extending beyond the boundaries of the restricted area, sea ports and harbours, as well as these structures’ connections to public utility networks;
- in the case of roads that are part of the trans-European road network:
 - results of the road traffic safety audit referred to in Article 24l, paragraph 1 of the Act of 21 March 1985 on public roads (consolidated text: Journal of Laws 2020, item 470 as amended),
 - explanation from the road’s manager referred to in Article 24l, paragraph 4 of the abovementioned act;
- urban development agreement, if required under the local urban renewal plan;

- in the case of radiocommunications installations: statement from a building designer with qualifications referred to in Article 14, paragraph 1, item 2 or 4 (a) of the Construction Law testifying that the installation does not satisfy the required conditions;
- statement from the designer testifying that it is possible to connect the proposed structure to an existing heating network, in line with the conditions set forth in Article 7b of the Energy Law of 10 April 1997 (consolidated text: Journal of Laws 2020, item 833 as amended).

Furthermore, newly-inserted paragraphs 2c, 2d, and 2e of Article 33 introduce the option to submit the building-permit application itself electronically. An electronic application form is to be developed by the competent ministry and made available to the public by the office of the General Inspector of Construction Supervision (GUNB). The online address via which the electronic form can be accessed and submitted will be published in the Public Information Bulletin (BIP) on GUNB's website.

At the same time, the amended text deletes from Article 34, paragraph 3, item 1 of the Construction Law the provision stipulating that where the site development plan is drawn up on a reproduction of the map, the reproduction has to be certified for authenticity by the designer. It will be acceptable to submit only a reproduction of the plan. The designer will no longer have to certify a significant number of documents, which will make it much easier to prepare the building design itself. It also deletes from Article 34, paragraph 3d, item 3 the provision requiring a separate statement from the checking designer that the building design complies with applicable regulations and standards of technical knowledge. The statement from the chief designer will suffice; it will include information about the persons involved in preparing the design, and about the checking designers.

And newly inserted paragraph 3f of Article 34 provides that the building design, including the site/plot development plan, the construction-architectural design, and the technical design, is drawn up in a paper format or in an electronic format.

In summary, the new amendments to the Construction Law that come into force on 1 July 2021 introduce many improvements in the process of obtaining a building permit. The legislator allows for the use of documents in electronic form and eliminates some onerous formal requirements. All the above changes should save investors considerable time and effort in preparing applications for building permits.

Michał Matak, Lawyer
Miller, Canfield, W. Babicki, A. Chelchowski i Wspólnicy Sp.k.