

Prawo budowlane 2020 – proces inwestycyjny po zmianach

Przejdź do produktu na www.ksiegarnia.beck.pl

Wstęp

Prace legislacyjne nad stworzeniem nowych zasad inwestowania mają już swoją bogatą historię. Pilna potrzeba stworzenia innych reguł prawnych inwestowania zdiagnozowana została wiele lat temu. Już po niespełna 10 latach obowiązywania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym okazało się, że funkcjonowanie oparte na decyzjach administracyjnych, warunkach zabudowy i na ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, choć miało być sytuacją przejściową do momentu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stało się generalną regułą ustalania przeznaczenia terenu. W konsekwencji realizowane na bazie tak ułomnego narzędzia prawnego inwestycje doprowadziły do niezwykle chaotycznej zabudowy, generującej ogromne koszty, nie tylko finansowe, ale i społeczne, estetyczne, systemowe.

Sygnaly o niewłaściwych procesach zachodzących w przestrzeni płynęły przede wszystkim z Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN. Efektem pierwszego raportu było powołanie w lipcu 2012 r. komisji kodyfikacyjnej, której zadaniem było stworzenie kompleksowych zasad prawnych regulujących cały proces inwestycyjny – od fazy planowania zagospodarowania przestrzennego, poprzez realizację, utrzymanie aż do śmierci technicznej obiektu. Prace komisji nie osiągnęły jednak zamierzonego efektu. Tworzony przez nią kodeks urbanistyczno-budowlany nie uzyskał formy, która pozwoliłaby na skierowanie go pod obrady parlamentu. Dość zaawansowane prace, po zmianie przewodniczącego, niespodziewanie zakończyły się tuż przed wyborami parlamentarnymi w 2015 r.

Nowy resort rozpoczął prace nad kolejnymi uregulowaniami prawnymi inwestowania od początku. W drugiej połowie 2017 r. dyskutowany był już poważnie zaawansowany projekt, nazwany również kodeksem urbanistyczno-budowlanym, choć znacząco różniący się od wersji zaproponowanej przez poprzednią komisję. Równolegle resort pracował nad tzw. pakietem inwestycyjnym, obejmującym nowelizację obowiązującego Prawa budowlanego i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który to pakiet miał poprzedzić oraz sprawdzić w praktyce wprowadzenie najnowszych zasad. Odbyły się szkolenia kadry urzędniczej, a przedstawiciele resortu uczestniczyli w wielu dyskusjach regionalnych z udziałem uczestników procesów inwestycyjnych – inżynierów budownictwa, architektów, urbanistów, przedstawicieli inwestorów.

Niespodziewanie dla wszystkich prace te zostały przerwane w grudniu 2018 r. z powodu rekonstrukcji rządu i przez niemal dwa kolejne miesiące nie było wiadomo, który z resortów będzie odpowiedzialny za sprawę budownictwa, mieszkalnictwa i planowania przestrzennego.

Od maja 2018 r. przy Ministerstwie Inwestycji i Rozwoju powołano zupełnie nowy zespół do spraw przygotowania reformy procesu inwestycyjno-budowlanego oraz systemu planowania i zagospodarowania przestrzennego. Odstąpiono zatem od stworzenia kompleksowego kodeksu na rzecz gruntownej nowelizacji obowiązujących już ustaw. Równolegle wdrożono intensywne prace nad

specustawą, określającą świeżo powstałe procedury administracyjne w celu ułatwienia przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych, która zaczęła obowiązywać już w sierpniu 2018 r.

Prace nad reformą ogólnych reguł inwestowania trwają nadal równoległe z deklaracjami wprowadzenia lepszych, sprawniejszych i prostszych zasad realizacji inwestycji. Wiosną 2019 r. na stronie Rządowego Centrum Legislacji upubliczniono projekt zmian ustawy – Prawo budowlane. Miał on raczej charakter ewolucyjny, a nie rewolucyjny, na co liczyli i czego spodziewali się wszyscy uczestnicy procesu inwestycyjnego. Być może zapowiedziany niebawem projekt zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapoczątkuje głębszą reformę wstępnej fazy procesu inwestycyjnego, stwarzającej przecież poważniejsze bariery niż etap realizacji inwestycji.

Poprzedni resort, tuż przed ostatnimi wyborami parlamentarnymi, jesienią 2019 r. zaakceptował i skierował do dalszych prac legislacyjnych projekt zmian w Prawie budowlanym. Ministerstwo Rozwoju wprowadziło do Sejmu ten sam projekt, który po dość szybkich pracach w obu izbach parlamentu został przyjęty ostatecznie 13 lutego 2020 r. Publikacja nastąpiła 18 marca 2020 r., co oznacza, że nowelizacja wejdzie w życie 19 września 2020 r. (Dz.U. poz. 471).

Zmiany te, choć co prawda porządkują nieco obecnie obowiązujące zasady przygotowania i realizacji inwestycji, jednak nie rozwiązują żadnego z nabrzmiałych już problemów o charakterze systemowym i proceduralnym.

Resort przygotowuje równoległe nowelizację ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeśli zmiany będą miały charakter umiarkowanej ewolucji, to nie należy się spodziewać, że rozwiążą któryś z występujących i nabrzmiałych już problemów.

Pomimo już tak długiej historii prac legislacyjnych ciągle tylko w fazie zapowiedzi jest stworzenie nowych przepisów prawa łączących w sobie ogół procedur inwestycyjnych, również tych regulowanych specustawami przeznaczonymi dla konkretnych rodzajów inwestycji czy wręcz konkretnych inwestycji.

Chociaż trudno odmówić obecnemu liderowi sceny politycznej determinacji oraz odwagi w nowelizowaniu obowiązujących przepisów, brak realnych efektów prac nad systemem praw regulujących inwestowanie można niestety postrzegać tylko w kategorii braku pomysłu na ostateczny kształt nowego i nowoczesnego systemu reguł prawnych w tej dziedzinie.

Zamiast kompleksowych zmian dotyczących procesu inwestycyjnego na razie ustawodawca zdecydował się na szeroką, ale raczej ewolucyjną zmianę obecnej regulacji, i to tylko ograniczając się prawie wyłącznie do zmian w samej ustawie z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (nowelizacja z 13.2.2020 r.). Pomimo że generalnie mamy tu do czynienia – jak już wspomniano – raczej z ewolucją niż z rewolucją, to zakres zmian jest naprawdę szeroki; nowelizacja dokonuje modyfikacji bardzo wielu przepisów Prawa budowlanego, a pewna część zmian jest daleko idąca (choćby regulacje dotyczące starych samowoli budowlanych). Może więc nie jest to rewolucja, która przed laty w związku z pracami nad kodeksem urbanistyczno-budowlanym już zdawała się „wisieć w powietrzu”, ale nowelizacja z 13.2.2020 r. to jednak bardzo ważna zmiana, która będzie miała ogromny wpływ na praktykę stosowania prawa.

Do tej zmiany z całą pewnością należy się dobrze przygotować. Niniejsza publikacja w sposób możliwie syntetyczny i jednocześnie wyczerpujący przedstawia lutową nowelizację z naciskiem na jej praktyczne konsekwencje, a zatem stanowić będzie idealną pomoc w przygotowaniu się do stosowania prawa w zmienionym nowelizacją kształcie.

W opracowaniu znajduje się analiza poszczególnych przepisów nowelizacji, porównanie zmian, obszernie orzecznictwo oraz wzory dokumentów i pism. Poruszone zostały zatem zagadnienia, których dotyczy nowelizacja lutowa, a więc m.in. zmiana definicji „obszaru oddziaływania obiektu”, ochrona decyzji o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie, nowe wymogi dotyczące

projektów budowlanych, postępowania legalizacyjne w nowym kształcie czy też zmienione regulacje w zakresie katalogów rodzajów inwestycji objętych koniecznością uzyskania zgód budowlanych.

Z uwagi na to, że książka ma stanowić pomoc w praktycznym stosowaniu prawa, omawiając nowelizację lutową, autorzy, oprócz samej nowelizacji, nawiązują w pewnym zakresie także do szerszych uwarunkowań prawnych. Dlatego też podkreślona została rosnąca rola specustaw w procesie inwestycyjnym, a także nie został pominięty najbardziej aktualny aspekt naszej rzeczywistości, dotyczący wszelkich dziedzin życia, w tym także inwestycji budowlanych, a mianowicie nadzwyczajne rozwiązania związane z COVID-19. Tym samym w opracowaniu zwrócono uwagę również na takie zagadnienia, jak choćby bieg terminów w postępowaniach prowadzonych w tym pełnym wyzwaniu czasie, rozwiązania i zalecenia organizacyjne związane z epidemią czy też daleko idące zmiany dotyczące pozwoleń na użytkowanie.

Mając powyższe na uwadze, należy stwierdzić, że Czytelnik otrzymuje książkę kompleksowo omawiającą nowelizację lutową z naciskiem na jej praktyczne aspekty, uwzględniając także w pewnym zakresie szerszy kontekst dotyczący najbardziej aktualnych zmian w procesie inwestycyjnym. Autorom pozostaje więc tylko życzyć Czytelnikom owocnej, ale i jednocześnie przyjemnej lektury.

Autorzy

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl