

W sprawie budowy przyłączy

W związku z pojawiającymi się wątpliwościami dotyczącymi budowy przyłączy i właściwego stosowania art. 29a ustawy Prawo budowlane, wprowadzonego *ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 163, poz. 1364)*, której przepisy weszły w życie z dniem 26 września 2005 r., przedstawiamy następujące stanowisko.

W obecnym stanie prawnym, tj. od dnia 26 września 2005 r., w przypadku budowy przyłączy, inwestor ma prawo wyboru procedury pozwalającej na realizację inwestycji i może skorzystać z jednej z dwóch możliwości:

- 1. na podstawie zgłoszenia (art. 30 ust. 1 pkt 1a w zw. z art. 29 ust. 1 pkt 20),**
- 2. bez zgłoszenia (art. 29a).**

Ad. 1.

Przepis art. 29 ust. 1 pkt 20 ustawy Prawo budowlane zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę wykonanie przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych, niezależnie od tego czy są związane z jakimś obiektem budowlanym, czy prowadzą do niezabudowanych działek. Na podstawie art. 30 ust. 1 pkt 1a inwestor może dokonać zgłoszenia budowy przyłączy do właściwego miejscowo organu administracji architektoniczno-budowlanej (starosty). Procedura zgłoszenia nie uległa zmianie w wyniku nowelizacji przepisów ustawy.

I tak w zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia.

Do zgłoszenia należy dołączyć:

- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Do zgłoszenia budowy przyłączy należy ponadto dołączyć projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.

Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu i nie później niż po upływie 2 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia.

Należy w tym miejscu zauważyć, że uzupełniono również art. 57 Prawa budowlanego, poprzez nałożenie na inwestora obowiązku dołączenia do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o pozwolenie na użytkowanie, potwierdzenia odbioru wykonanych przyłączy.

Ad. 2.

Dodany art. 29a ustawy Prawo budowlane daje inwestorowi możliwość realizacji przyłączy bez zgłoszenia. Zobowiązuje jednakże inwestora do wykonania na odpowiedniej mapie planu sytuacyjnego przyłącza. Do planu tego będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*, a do wykonywania przyłączy – w zależności od rodzaju przyłącza – *Prawa energetycznego* bądź *ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków*.

Inwestor ma prawo wyboru jednej z ww. procedur. Zatem nie może mieć zastosowania do budowy przyłączy przepis art. 29a, w sytuacji gdy w tym samym czasie inwestor dokonał zgłoszenia budowy tej samej inwestycji, zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 1a.

Przedstawione powyżej dwie możliwości realizacji przyłączy zostały wprowadzone do ustawy Prawo budowlane w celu ułatwienia ich budowy, a także poprawy sytuacji inwestora w relacji z przedsiębiorstwami energetycznymi, gazowniczymi i wodno-kanalizacyjnymi.

Należy podkreślić, że wybór wykonania przyłączy, na podstawie zgłoszenia albo bez zgłoszenia, jest niezbywalnym prawem inwestora.