

W sprawie okresu przejściowego dotyczącego projektów budowlanych

19 września 2020 r. wchodzi w życie ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 471, z późn. zm.), zwana dalej „nowelizacją”.

Nowelizacja wprowadza podział projektu budowlanego na:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu;
- 2) projekt architektoniczno-budowlany;
- 3) projekt techniczny.

Nie oznacza to jednak, że już od 19 września 2020 r. inwestor będzie musiał dostarczać do organu administracji architektoniczno-budowlanej (w ramach zgłoszenia czy wniosku o pozwolenie na budowę) projekt budowlany opracowany na nowych zasadach. Przepisy nowelizacji przewidują dwunastomiesięczny okres przejściowy w tym zakresie.

Zgodnie z art. 26 nowelizacji w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej nowelizacji inwestor do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę (do zgłoszenia) będzie mógł dołączyć projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów ustawy – Prawo budowlane w brzmieniu dotychczasowym.

W okresie przejściowym inwestor ma więc wybór. Może do wniosku o pozwolenie na budowę (do zgłoszenia) dołączyć projekt opracowany zgodnie z przepisami:

- 1) nowymi (wprowadzonymi przez nowelizację);
- 2) dotychczasowymi (obowiązującymi przed wejściem w życie nowelizacji).

Powyższy wybór ma jednak swoje konsekwencje co do przebiegu całego procesu budowlanego, w tym co do przebiegu postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę (rozpatrzenia zgłoszenia).

Jeśli inwestor zdecyduje się na opracowanie projektu budowlanego zgodnie z nowymi przepisami, wówczas do wniosku o pozwolenie na budowę (do zgłoszenia) inwestor będzie dołączał trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego. Złożenie wniosku (dokonanie zgłoszenia) z takimi projektami będzie oznaczało, że dalszy przebieg procesu inwestycyjnego razem z postępowaniem w sprawie pozwolenia na budowę (w sprawie rozpatrzenia zgłoszenia) będzie się odbywał według nowych przepisów.

Jeśli zaś inwestor zdecyduje się na opracowanie projektu budowlanego zgodnego z dotychczasowymi przepisami, wówczas będzie zobowiązany dostarczyć cztery egzemplarze projektu budowlanego (zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane). Złożenie wniosku (dokonanie zgłoszenia) z takim projektem będzie oznaczało, że dalszy przebieg procesu inwestycyjnego razem z postępowaniem w sprawie pozwolenia na budowę (w sprawie rozpatrzenia zgłoszenia) będzie się odbywał według dotychczasowych przepisów (co wynika z art. 27 nowelizacji).

Tym samym do 19 września 2021 r. organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (wnieść sprzeciwu do zgłoszenia) tylko z tego względu, że inwestor dostarczył do organu projekt budowlany na dotychczasowych zasadach.