

Kwiecień 2020

Zmiany w zakresie prowadzenia robót budowlanych

Fakty

Wśród zmian wprowadzonych specustawą z dnia 31.03.2020 r. („ustawa”) są również zmiany w zakresie prowadzenia robót budowlanych.

Ustawa przewiduje, że do projektowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych, w tym zmiany sposobu użytkowania, w związku z przeciwdziałaniem COVID-19 nie stosuje się przepisów ustawy - prawo budowlane, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz aktów planistycznych, o których mowa w tej ustawie, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w przypadku konieczności poszerzenia bazy do udzielania świadczeń zdrowotnych, także przepisów wydanych na podstawie art. 22 ust. 3, 4 i 4a ustawy o działalności leczniczej.

Prowadzenie robót budowlanych oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w związku z przeciwdziałaniem COVID-19 wymagają niezwłocznego poinformowania organu administracji architektoniczno-budowlanej.

W teście informacji należy określić:

1. rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia – w przypadku prowadzenia robót budowlanych;
2. dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części – w przypadku zmiany sposobu użytkowania.

W sytuacji gdyby prowadzenie robót budowlanych powodowało zagrożenie

życia lub zdrowia ludzi, ww. organ, w drodze decyzji podlegającej natychmiastowemu wykonaniu, niezwłocznie ustali wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń ich prowadzenia.

W przypadku prowadzenia robót budowlanych w związku z zwalczaniem COVID-19, których rozpoczęcie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, inwestor jest obowiązany zapewnić objęcie kierownictwa oraz nadzoru nad tymi robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiednich specjalnościach.

Komentarze

Regulacja wprowadzona ustawą oznacza, że brak będzie wymogu ubiegania się o pozwolenie na budowę lub obowiązku dokonania zgłoszenia robót. Projekt budowlany nie będzie podlegał zatwierdzeniu, a co więcej co do zasady nie będzie on musiał w ogóle powstać.

Roboty budowlane zrealizowane w ramach wyłączenia stosowania prawa budowlanego nie będą mogły zostać uznane za samowolę budowlaną.

Wyłączenie stosowania aktów planistycznych wydanych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie mają zastosowania również akty wykonawcze, czyli m.in. rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W konsekwencji, istnieje ryzyko powstania obiektów, które nie będą realizowały nie tylko założeń planu miejscowego, ale także bezpieczeństwa ich użytkowników.

Analiza

Wprowadzone rozwiązania mają na celu ułatwienie realizacji zamierzeń budowlanych podejmowanych w związku z przeciwdziałaniem COVID-19.

Można zakładać, że dotyczyć to będzie obiektów mających pełnić funkcje szpitali i izolatek.

Przyjęte regulacje rodzą jednak wiele wątpliwości, w szczególności w zakresie zgodności inwestycji z wymogami ładu przestrzennego oraz zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa obiektów.

Jeżeli chcieliby Państwo otrzymać dodatkowe informacje lub odpowiedzi na nasuwające się po lekturze pytania, zapraszamy do kontaktu i nawiązania współpracy:

**KATARZYNA DE ROSSET
ASSOCIATE**

e-mail: kderosset@fka.pl



FKA Furtek Komosa Aleksandrowicz
Plac Małachowskiego 2
00-066 Warszawa

E: kontakt@fka.pl
T: +48 22 581 44 00