

Rozporządzenie rządu

w sprawie budownictwa

Decyzją rządu, na podstawie ustawy Prawo budowlane (751/2023), uchwała się, co następuje:

Artykuł 1

Informacje i konsultacje w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę

Gmina może zgłosić i zorganizować sesję konsultacyjną dotyczącą wniosku o pozwolenie na budowę zgodnie z art. 63 ustawy – Prawo budowlane (751/2023) przy użyciu tego samego zgłoszenia. Zgłoszenie może być złożone jako zwykłe zgłoszenie.

Na zasadzie odstępstwa od przepisów podsekcji 1, zgłoszenie można złożyć na podstawie art. 108 lokalnej ustawy rządowej (410/2015), jeżeli:

- 1) nie można ustalić danych kontaktowych sąsiada;
- 2) sąsiad nie jest znany władzom;
- 3) z sąsiadem ciężko jest się skontaktować;
- 4) jest więcej niż 10 sąsiadów, z którymi należy się skonsultować; lub
- 5) zaistniała inna podobna sytuacja.

Zgłoszenie musi zawierać szczegółowe informacje na temat sprawy oraz organu podejmującego decyzję w tej sprawie. Musi również określać, gdzie i do kiedy dokumenty wniosku mają być przechowywane w celu ich udostępnienia, w jaki sposób należy przedkładać opinie i od kogo można uzyskać dodatkowe informacje.

Sąsiedzi muszą mieć co najmniej siedem dni na wyrażenie swojej opinii.

W przypadku przedsięwzięcia, które podlega procedurze oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o procedurze oceny oddziaływania na środowisko (252/2017), organ nadzoru budowlanego musi zapewnić członkowi gminy i zainteresowanym stronom co najmniej 14 dni na przedstawienie uwag.

Artykuł 2

Konsultacje wynikające z wniosku o pozwolenie na budowę dotyczące pozwolenia na wyłączenie, pozwolenia na prace krajobrazowe lub obszaru wymagającego zagospodarowania

Po złożeniu wniosku o pozwolenie na wyłączenie, pozwolenie na prace krajobrazowe lub pozwolenie na budowę dla obszaru wymagającego zagospodarowania, gmina musi dać sąsiadom miejsca budowy co najmniej siedem dni na wyrażenie opinii na temat wniosku. Zgłoszenie może być złożone jako zwykłe zgłoszenie.

W drodze odstępstwa od przepisów ust. 1 zgłoszenie można złożyć w trybie określonym w art. 108 ustawy o samorządzie terytorialnym, jeżeli:

- 1) nie można ustalić danych kontaktowych sąsiada;
- 2) sąsiad nie jest znany władzom;
- 3) z sąsiadem ciężko jest się skontaktować;
- 4) jest więcej niż 10 sąsiadów, z którymi należy się skonsultować; lub

5) zaistniała jakakolwiek inna sytuacja podobna do sytuacji, o których mowa w pkt 1–4.

Jeżeli konieczne są szersze konsultacje w sprawie wniosku, zainteresowane strony inne niż sąsiedzi muszą mieć możliwość wyrażenia swojej opinii w drodze zgłoszenia zgodnie z art. 108 ustawy o samorządzie terytorialnym.

Zgłoszenie musi zawierać szczegółowe informacje na temat sprawy oraz organu podejmującego decyzję w tej sprawie. Musi również określać, gdzie i do kiedy dokumenty wniosku mają być dostępne, w jaki sposób należy zgłaszać uwagi i od kogo można uzyskać dodatkowe informacje.

Sąsiedzi i osoby, których domy, praca lub inne warunki, na które przedsięwzięcie ma wpływ, muszą mieć co najmniej siedem dni na wyrażenie opinii.

Sprawozdanie, o którym mowa w art. 64 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, musi zawierać szczegóły dotyczące tego, jakie informacje i dokumenty konsultowano z sąsiadami. Ponadto sprawozdanie musi zawierać pisemny, opatrzony datą dokument przedstawiający opinię sąsiada na temat przedsięwzięcia.

Artykuł 3

Informacje i konsultacje dotyczące wniosku o pozwolenie na rozbiórkę

Gmina może zgłosić sesję konsultacyjną w sprawie wniosku o pozwolenie na rozbiórkę zgodnie z art. 65 ustawy – Prawo budowlane jako zwykłe zgłoszenie.

W drodze odstępstwa od przepisów ust. 1 zgłoszenie można złożyć w trybie określonym w art. 108 ustawy o samorządzie terytorialnym, jeżeli:

- 1) nie można ustalić danych kontaktowych sąsiada;
- 2) sąsiad nie jest znany władzom;
- 3) z sąsiadem ciężko jest się skontaktować;
- 4) jest więcej niż 10 sąsiadów, z którymi należy się skonsultować; lub
- 5) zaistniała jakakolwiek inna sytuacja podobna do sytuacji, o których mowa w pkt 1–4.

Zgłoszenie musi zawierać szczegółowe informacje na temat sprawy oraz organu podejmującego decyzję w tej sprawie. Musi również określać, gdzie i do kiedy dokumenty wniosku mają być przechowywane w celu ich udostępnienia, w jaki sposób należy przedkładać opinie i od kogo można uzyskać dodatkowe informacje.

Sąsiedzi muszą mieć co najmniej siedem dni na wyrażenie swojej opinii.

Sprawozdanie, o którym mowa w art. 65 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane, musi zawierać szczegóły dotyczące tego, jakie informacje i dokumenty konsultowano z sąsiadami. Ponadto sprawozdanie musi zawierać pisemny, opatrzony datą dokument przedstawiający opinię sąsiada na temat przedsięwzięcia.

Artykuł 4

Informacje o przedsięwzięciu wymagającym oceny wpływu na środowisko

Informacje dotyczące wniosku, o którym mowa w art. 75 ustawy – Prawo budowlane, należy przekazać zgodnie z art. 108 ustawy o samorządzie terytorialnym. Zgłoszenie musi zawierać szczegółowe informacje na temat sprawy oraz organu podejmującego decyzję w tej sprawie. Musi również określać, gdzie i do kiedy dokumenty wniosku mają być dostępne, w jaki sposób należy zgłaszać uwagi i od kogo można uzyskać dodatkowe informacje.

Artykuł 5

Przedłożenie decyzji w sprawie zezwolenia na zwolnienie do celów informacyjnych

Przedkładając Centrum Rozwoju Gospodarczego, Transportu i Środowiska w celach informacyjnych decyzję w sprawie zezwolenia na zwolnienie, gmina musi dołączyć do decyzji plan terenu i mapę najbliższego obszaru lub inną mapę wskazującą teren, którego dotyczy decyzja, przedstawiającą przedsięwzięcie budowlane na tym obszarze w wystarczająco jasny sposób.

Artykuł 6

Obowiązki głównego projektanta

Oprócz przepisów art. 92 ustawy – Prawo budowlane, główny projektant wraz ze stroną zaangażowaną w przedsięwzięcie budowlane jest odpowiedzialny, w sposób odpowiadający charakterowi i zakresowi przedsięwzięcia, za:

- 1) harmonogram przedsięwzięcia i adekwatność okresu planowania;
- 2) kompletność i aktualność danych źródłowych na potrzeby przedsięwzięcia oraz zapewnienie, że inni projektanci otrzymali dane;
- 3) adekwatność planów;
- 4) sporządzanie dokumentów dotyczących pozwoleń, planów specjalnych i sprawozdań oraz ich przedkładanie organowi nadzoru budowlanego;
- 5) koordynowanie planowania zmian w planach po wydaniu decyzji o pozwoleniu oraz ubieganie się o zatwierdzenie lub pozwolenie, których wymagają zmiany;
- 6) podział odpowiedzialności i współpracę między projektantami oraz procedury koordynacji projektowania.

Oprócz postanowień ust. 1, główny projektant musi, we współpracy ze stroną zaangażowaną w przedsięwzięcie budowlane i w sposób odpowiadający charakterowi i zakresowi prac remontowych i przebudowy, określić przed rozpoczęciem prac projektowych historię budynku, jego cechy i stan, wcześniejsze remonty i przebudowy oraz, w trakcie prac budowlanych, wpływ na przedsięwzięcie wszelkich kwestii wynikających z otwarcia, poluzowania lub demontażu konstrukcji.

Artykuł 7

Obowiązki kierownika budowy i brygadzysty

Kierownik budowy, o którym mowa w art. 96 ustawy – Prawo budowlane, jest odpowiedzialny, w sposób odpowiadający charakterowi i zakresowi przedsięwzięcia, za zapewnienie, że:

- 1) kontrole przeprowadzane przez władze będą odpowiednio wcześniej wnioskowane, a weryfikacje i procedury będą przeprowadzane na odpowiednich etapach prac;
- 2) zatwierdzone rysunki główne, wszelkie niezbędne plany specjalne, dokument inspekcji budowlanej i inne dokumenty są dostępne na placu budowy;
- 3) przeprowadzono niezbędne badania faz podatnych na ryzyko oraz niekorzystnych skutków przedsięwzięcia budowlanego;
- 4) podejmowane są niezbędne kroki przed i w trakcie prac budowlanych w celu uniknięcia ryzyka stwarzanego przez prace budowlane oraz szkód, które mogą być przez nie spowodowane;

5) w trakcie prac budowlanych podejmowane są niezbędne kroki w związku z wykrytymi brakami lub błędami.

Oprócz postanowień podsekcji 1, kierownik budowy musi, w sposób odpowiadający charakterowi i zakresowi prac remontowych i przebudowy podczas prac budowlanych, zapewnić, aby wszystko, co wyszło na jaw podczas otwierania, poluzowania lub demontażu konstrukcji, zostało uwzględnione w pracach budowlanych.

Przepisy ust. 1 i 2 dotyczące kierownika budowy mają również zastosowanie do brygadzysty, o którym mowa w art. 97 ustawy – Prawo budowlane.

Artykuł 8

Organizacja obiektów gospodarowania odpadami

Organizacja obiektów i struktur wykorzystywanych do gospodarowania odpadami z nieruchomości musi uwzględniać rodzaj działalności prowadzonej w budynku i ewentualne umiejscowienie sprzętu do zbierania odpadów. Te obszary i konstrukcje nie mogą powodować zagrożenia pożarowego ani szkód w środowisku.

Artykuł 9

Obciążenia budowlane

Trwałe lub ograniczone czasowo prawo może zostać ustanowione jako obciążenie budowlane dla działki lub nieruchomości w miejscu budowy, przy czym prawo to obejmuje:

1) wykorzystanie fundamentów budynku lub ściany nośnej na obciążonej nieruchomości do budowy budynku lub ściany nośnej na nieruchomości posiadacza obciążenia i wydłużenie fundamentów budynku lub ściany nośnej do obciążonej nieruchomości;

2) wykorzystanie ściany lub konstrukcji budynku na obciążonej nieruchomości do podparcia podłogi pośredniej lub innej konstrukcji lub do innych podobnych celów oraz skonstruowanie jej w taki sposób, aby budynki na granicy miały wspólną ścianę;

3) zainstalowanie okablowania i związanego z nim sprzętu na nieruchomości w budynku na obciążonej nieruchomości oraz wykorzystanie niezbędnej do tego przestrzeni;

4) korzystanie z przejścia, schronu obrony cywilnej lub miejsca parkingowego w budynku położonym na obciążonej nieruchomości;

5) korzystanie z ciepłowni lub wymiennika ciepła lub obiektu do gospodarowania odpadami lub innego gminnego obiektu konserwacji technicznej na obciążonej nieruchomości, a także z miejsca przeznaczonego do tych celów;

6) korzystania z przestrzeni przeznaczonej do wspólnego użytku na terenie budynku położonego na obciążonej nieruchomości lub innego obiektu mieszkalnego, roboczego lub przeznaczonego do zarządzania nieruchomością, a także z przestrzeni zarezerwowanej na te cele;

7) wykonanie drzwi lub innego otworu w ścianie na granicy obciążonej nieruchomości lub pozostawienie ściany przeciwpożarowej niezabudowanej;

8) wydłużenie dachu budynku lub części ściany zewnętrznej wynikające z dodatkowej izolacji po stronie obciążonej nieruchomości lub wybudowanie dachu w taki sposób, aby woda przepływała do i przez obciążoną nieruchomość;

9) wykorzystanie budynku lub konstrukcji na obciążonej nieruchomości w sposób porównywalny z tym, o którym mowa w ust. 1–8, jeżeli jest to konieczne ze względu na budowę lub użytkowanie nieruchomości trójwymiarowej.

Artykuł 10

Wpis do katastru

Po uprawomocnieniu się decyzji, ustanowienie, zmiana lub usunięcie obciążenia budynku musi zostać wpisane do katastru w części przeznaczonej dla posiadacza obciążenia i obciążonej nieruchomości. Obciążenie budynku zapisane w katastrze pozostaje ważne, nawet jeśli nieruchomość zostanie przeniesiona na innego właściciela.

W przypadku zmiany podziału działki lub zmiany granic nieruchomości rzeczoznawca katastralny lub, w przypadku połączenia nieruchomości, zarządca katastru zobowiązany jest, na mocy podjętej przez siebie decyzji, jednocześnie dostosować obciążenie do zmiany i usunąć obciążenia, które stały się zbędne w wyniku zmiany podziału nieruchomości. Jeżeli numer bloku i numer działki ulegną zmianie, zarządca katastru podejmuje decyzję w tej sprawie po konsultacji z zainteresowanymi stronami w razie potrzeby.

Przepisy ust. 1 i 2 mają również zastosowanie do decyzji, o których mowa w art. 131–137 ustawy – Prawo budowlane.

Sekcja 11

Wejście w życie

Niniejsze rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 marca 2025 r.

Niezależnie od przepisów art. 103 ustawy – Prawo budowlane, inspektorem budowlanym może być osoba powołana na to stanowisko przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia lub osoba spełniająca kryteria kwalifikowalności określone w art. 108 rozporządzenia w sprawie użytkowania gruntów i budownictwa (895/1999).

Helsinki xx xx 20xx

Minister... Imię i nazwisko

Funkcja Imię i nazwisko