

Zmiana sposobu użytkowania obiektu w świetle ustawy Prawo budowlane

Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania Art. 71 ust. 2-2d Prawa budowlanego

Zmiana sposobu użytkowania - art. 71 i 71a Pb

Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności: podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń; podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko - art. 71 ust. 1 pkt 2 i 3 Pb.

Inwestor dokonuje zgłoszenia

Inwestor zgłasza organowi administracji architektoniczno-budowlanej (aab) zamiar* zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć:

- opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;
- zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi;
- oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 – oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- zaświadczenie lub kopię zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub kopię tej decyzji, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**;
- w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 2 – ekspertyzę techniczną wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, lub kopię takiej ekspertyzy;
- w zależności od potrzeb – pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień i opinii.
- w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, polegającej na podjęciu lub zaniechaniu w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego – do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, należy dołączyć ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Informacje dodatkowe

- Zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania traci ważność jeżeli zmiana nie zostanie podjęta przed upływem dwóch lat od dnia doręczenia zgłoszenia.
- Przepisów ust. 2-7 nie stosuje się do obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenach zamkniętych, ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej.
- Inwestorem może być osoba fizyczna, osoba prawna, jednostka nieposiadająca osobowości prawnej (w przypadku państwowej i samorządowej jednostki organizacyjnej i organizacji społecznej). Inwestor może działać przez pełnomocnika.
- Właściwym organem aab do rozpatrzenia zgłoszenia jest starosta (w miastach na prawach powiatu rolę starosty pełni prezydent miasta), wojewoda (w zakresie spraw wymienionych w art. 82 ust. 3 i 4 Prawa budowlanego).

Forma zgłoszenia

Zgłoszenia można dokonać:

- w formie papierowej;
- w formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego. Zgłoszenia dokonuje się na wzorze formularza PB-18 określonym w drodze rozporządzenia przez właściwego ministra (Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części).

Postępowanie urzędu aab

Urząd administracji architektoniczno-budowlanej w ramach wszczętego zgłoszeniem inwestora postępowania administracyjnego w przedmiocie zmiany sposobu użytkowania bada przedłożone zgłoszenie.

W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia, wnosi sprzeciw w drodze decyzji. Nałożenie obowiązku uzupełnienia dokumentów wstrzymuje 30-dniowy bieg terminu do wniesienia sprzeciwu.

Postępowanie kończy „milcząca zgoda organu”, jeśli urząd nie wnosi sprzeciwu w formie decyzji w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia z uwzględnieniem art. 30 ust. 6a Pb***.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 4, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie takiego zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 4, oraz uprawnia inwestora do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Sprzeciw urzędu

Urząd aab wnosi sprzeciw w formie decyzji, w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, jeżeli:

- wymaga wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę****;
- narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innych aktów prawa miejscowego albo decyzji o warunkach budowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- może spowodować niedopuszczalne: a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia, b) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków, c) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych, d) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Wyjaśnienia:

* **Zamiar zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.** Dokonanie zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych.

** **Zaświadczenie o zgodności z planem miejscowym albo decyzja o warunkach zabudowy.** Zaświadczenie, o którym mowa w art. 71 ust. 2 pkt 4 Pb należy zakwalifikować jako zaświadczenie, którego wydanie wymaga przepis prawa (art. 217 §2 pkt 1 k.p.a.). Zaświadczenie to jednak w brzmieniu art. 71 ust. 2 pkt 4 Pb nie jest wyłącznie urzędowym potwierdzeniem określonych faktów lub stanu prawnego, jak to przyjął w zaskarżonym wyroku Sąd pierwszej instancji. Należy zauważyć, że w zaświadczeniu wydanym w oparciu o art. 71 ust. 2 pkt 4 Pb wójt, burmistrz albo prezydent miasta ma stwierdzić o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Błędny jest więc pogląd, że wystarczyło w zaświadczeniu przytoczyć zapisy planu. Gdyby ustawodawca w tym przypadku chodziło tylko o przedstawienie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to przepis art. 71 ust. 2 pkt 4 Pb miałby inne brzmienie. W zaświadczeniu tu omawianym organ powinien dokonać analizy i oceny, czy zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego będzie zgodny z ustaleniami obowiązującego planu, a następnie to stwierdzić wprost w zaświadczeniu. Nie jest to więc takie proste urzędowe potwierdzenie określonych faktów lub stanu prawnego wynikających z prowadzonej przez organ ewidencji, rejestrów bądź innych danych znajdujących się w posiadaniu organu, jak by wynikało z brzmienia art. 217 §2 pkt 1 k.p.a. (...) W podobnej kwestii, jak wyżej, stosownie do art. 71 ust. 2 pkt 4 Pb o zgodności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ stwierdza w zaświadczeniu, podobnie w kilku innych przypadkach przewidzianych w Prawie budowlanym (art. 48 ust. 3 pkt 1, art. 49b ust. 2 pkt 3 i art. 71a ust. 1 pkt 2). We wszystkich powyżej wymienionych przypadkach, alternatywnie dla zaświadczenia w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dlatego też nałożenie na inwestora obowiązku przedłożenia zaświadczenia jako formy stwierdzenia zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 48 ust. 3 pkt 1 Pb), budzi wątpliwości na tle regulacji prawnych dotyczących zaświadczeń zamieszczonych w k.p.a. (J. Siegień, w: Prawo budowlane i inne teksty prawne, Warszawa 2007, s. XXIII). (...) Zaświadczenie, o którym mowa w art. 71 ust. 2 pkt 4 Prawa budowlanego oraz temu podobne zaświadczenia, stanowią nowy typ zaświadczeń, których przedmiot wykracza poza reguły określone w przepisach art. 217-220 k.p.a., dlatego wymagają też wykładni przepisów prawa materialnego (Prawa budowlanego) je kreujących. Należy zgodzić się z poglądem przedstawionym w skardze kasacyjnej, że organ wydający zaświadczenie w oparciu o art. 71 ust. 2 pkt 4 Prawa budowlanego, obowiązany jest do samodzielnej oceny, czy występuje zgodność zamierzonego sposobu użytkowania obiektu z ustaleniami obowiązującego planu i dokonać w istocie interpretacji (wykładni) postanowień planu w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego. Przy braku stwierdzenia takiej zgodności należało zatem odmówić wydania zaświadczenia żądanej przez wnioskodawcę treści, wymaganej przepisem art. 71 ust. 2 pkt 4 Prawa budowlanego. (Wyrok NSA z dnia 16 listopada 2012 r. II OSK 1277/11)

*** **30 dni – czas na wydanie decyzji przez urząd.** Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe albo w przypadku, o którym mowa w art. 391 Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.

**** **Sprzeciw urzędu a dalsze prowadzenie robót budowlanych.** Jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę - rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę; objętych obowiązkiem zgłoszenia - do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 2-3.

Samowolna zmiana sposobu użytkowania

Działania nadzoru budowlanego

Organ Nadzoru Budowlanego w razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, w drodze postanowienia:

- wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części;
 - nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 71 ust. 2. (Zgłoszenie+ opis +załączniki)
- UWAGA! Na postanowienie o wstrzymaniu użytkowania nie przysługuje zażalenie.

Kontrola wykonania

Organ Nadzoru Budowlanego po upływie terminu lub na wniosek zobowiązanego sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, i:

- w przypadku stwierdzenia jego wykonania - w drodze postanowienia ustala wysokość opłaty legalizacyjnej.
- UWAGA: Na to postanowienie przysługuje zażalenie.
- Do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.
- w przypadku niewykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w ust. 1, albo dalszego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo jego wstrzymania, albo zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3-5, organ nadzoru budowlanego, w drodze decyzji, nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Art. 93 pkt 9b Prawo budowlane

Kto zmienia sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, o którym mowa w art. 71 ust. 2 albo pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3-5, podlega karze grzywny.



**Inżynier
Mazowska**



**MAZOWIECKA
OKRĘGOWA
IZBA
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA**

Autor: Mariusz Okuń
Grupa PRAWO
BUDOWLANE 2020 –
– UCZYMY SIĘ WSPÓLNIE



Grupa Prawo Budowlane 2020
– zapraszamy