

W sprawie budowy przyłączy

W obowiązującym stanie prawnym przepisy *ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.)* przewidują dwie procedury, na podstawie których można zrealizować budowę przyłączy:

- 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 prowadzi 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).

Do zgłoszenia budowy przyłączy należy dołączyć:

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- w zależności od potrzeb, odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami,
- 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. Właściwy organ, w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.

Stosownie do regulacji art. 30 ust. 5b, dodanego przez *ustawę z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 443)* obowiązującą od dnia 28 czerwca 2015 r., w przypadku nierozpoczęcia wykonywania robót budowlanych przed upływem 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia, rozpoczęcie tych robót może nastąpić po dokonaniu ponownego zgłoszenia. W porównaniu do dotychczas obowiązujących regulacji prawnych w zakresie zgłoszenia robót budowlanych powyższa ustawa nowelizująca wydłużyła z 2 do 3 lat okres, w którym należy rozpocząć wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem.

Ponadto należy podkreślić, że zgodnie z art. 30 ust. 5c i 5d dodanymi przez *ustawę z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw*, w razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia właściwy organ nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia – wnosi sprzeciw w drodze decyzji. Nałożenie powyższego obowiązku na inwestora przerywa bieg terminu 30 dni do wniesienia sprzeciwu przez właściwy organ.

Ad 2

Przepis art. 29a *ustawy - Prawo budowlane* daje inwestorowi możliwość realizacji przyłączy bez zgłoszenia. Skorzystanie przez inwestora z procedury określonej w art. 29a *ustawy – Prawo budowlane* powoduje, że realizacja przyłączy odbywa poza regulacjami

Prawa budowlanego, czyli również bez udziału i wiedzy organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Inwestor zobowiązany jest jednak do sporządzenia planu sytuacyjnego na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Do budowy przyłącza, w zależności od jego rodzaju będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy prawa energetycznego albo 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. Wybór wykonania przyłączy, na podstawie zgłoszenia albo bez zgłoszenia, jest niezbywalnym prawem inwestora.

Ponadto należy wyjaśnić, że od 28 czerwca 2015 r. tj. od dnia wejścia w życie *ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 443)*, inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych, o których mowa w art. 30 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę (zob. art. 30 ust. 1a *ustawy – Prawo budowlane*).