

U S T A W A

z dnia.....2014 r.

o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw¹⁾

Art. 1. W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 oraz z 2014 r. poz. 40) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 uchyla się pkt 22 i 23;

2) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. Rada Ministrów może określić, w drodze rozporządzenia, dodatkowe warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki służące bezpieczeństwu lub obronności państwa, albo których przepisów, wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1, nie stosuje się do tych budynków, biorąc pod uwagę funkcję tych budynków oraz potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa lub obronności państwa.”;

3) w art. 20 w ust. 1:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, przepisami, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego oraz zasadami wiedzy technicznej;”;

b) po pkt 1b dodaje się pkt 1c w brzmieniu:

„1c) określenie obszaru oddziaływania obiektu w przypadku budynku mieszkalnego jednorodzinnego;”;

4) w art. 28 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem art. 28a-31.”;

5) po art. 28 dodaje się art. 28a w brzmieniu:

„Art. 28a. W przypadku gdy stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę jest wyłącznie inwestor, roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę podlegającej wykonaniu.”;

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawę z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej i ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

6) w art. 29:

a) w ust. 1 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;”;

b) w ust. 2 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) przebudowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków;”;

c) dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a albo ust. 2 pkt 1a, może wystąpić z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę.”;

7) w art. 30:

a) w ust. 1:

– wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Zgłoszenia właściwemu organowi wymaga, z zastrzeżeniem art. 29 ust. 3 i 4.”;

– pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1, 1a, 4-6 oraz 9-13;”;

b) w ust. 2 zdanie trzecie uchyla się,

c) po ust. 4a dodaje się ust. 4b i 4c w brzmieniu:

„4b. Do zgłoszenia dotyczącego budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1-4, a także oświadczenie inwestora, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej, o umieszczeniu tablicy informacyjnej, o której mowa w art. 30a ust. 1 pkt 1, lub oświadczenia, o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2. Przepis art. 35 ust. 1 stosuje się odpowiednio.

4c. Do zgłoszenia dotyczącego przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1a, należy ponadto dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4. Przepis art. 35 ust. 1 stosuje się odpowiednio.”;

d) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, 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.”,

e) po ust. 5a dodaje się ust. 5b - 5d w brzmieniu:

„5b. 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.

5c. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia właściwy organ nakłada, w drodze postanowienia, na zgłaszającego obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia - wnosi sprzeciw, w drodze decyzji.

5d. W przypadku, gdy organ nie wniósł sprzeciwu, projekt budowlany dotyczący budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a albo ust. 2 pkt 1a, podlega ostatecznemu. Organ dokonuje ostateczności niezwłocznie po upływie terminu na wniesienie sprzeciwu.”

f) w ust. 6 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub inne przepisy;”,

g) po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

„6a. Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529) albo w przypadku, o którym mowa w art. 39¹ Kodeksu postępowania administracyjnego, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.”;

8) po art. 30 dodaje się art. 30a i 30b w brzmieniu:

„Art. 30a. 1. Inwestor w przypadku zgłoszenia budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, jest obowiązany do:

1) umieszczenia na terenie nieruchomości objętej inwestycją tablicy informacyjnej, której wzór określają przepisy wydane na podstawie art. 45 ust. 4, na okres co

- najmniej 7 dni przed dniem dokonania zgłoszenia oraz wypełnienia jej w zakresie określenia rodzaju robót budowlanych oraz adresu prowadzenia tych robót lub
- 2) uzyskania oświadczeń właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomością objętą zgłoszeniem, o powiadomieniu o planowanej budowie.

2. Właściwy organ zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu go obsługującego w terminie 3 dni od dnia:

- 1) doręczenia zgłoszenia – informację o dokonaniu zgłoszenia, zawierającą imię i nazwisko albo nazwę inwestora oraz adres i opis projektowanego obiektu;
- 2) wniesienia sprzeciwu – informację o dacie jego wniesienia;
- 3) upływu terminu, o którym mowa w art. 30 ust. 5 - informację o braku wniesienia sprzeciwu.

Art. 30b. 1. W przypadku dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości, na które w ich ocenie oddziałuje budowa tego budynku, mogą żądać wniesienia sprzeciwu.

2. Żądanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu obsługującego właściwy organ informacji o dokonaniu zgłoszenia. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

3. Wniesione żądanie właściwy organ ocenia ustalając, czy zaistniały przesłanki wniesienia sprzeciwu, o których mowa w art. 30 ust. 6 pkt 1.

4. Właściwy organ, uznając zasadność żądania, wnosi sprzeciw.

5. W przypadku uznania żądania za bezzasadne właściwy organ wydaje postanowienie o odmowie wniesienia sprzeciwu, na które przysługuje zażalenie.

6. W przypadku uchylenia albo stwierdzenia nieważności postanowienia, o którym mowa w ust. 5, organ wydający rozstrzygnięcie niezwłocznie przekazuje je właściwemu organowi w celu przeprowadzenia postępowania, o którym mowa w art. 50.”;

- 9) w art. 32 ust. 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„5. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzory: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, decyzji o pozwoleniu na

budowę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz oświadczenia inwestora, o którym mowa w art. 30 ust. 4b.

6. Wzory wniosku, oświadczeń oraz zgłoszenia, o których mowa w ust. 5, powinny obejmować w szczególności dane osobowe lub nazwę inwestora oraz inne informacje niezbędne do podjęcia rozstrzygnięcia w prowadzonym postępowaniu. Wzór decyzji o pozwoleniu na budowę powinien obejmować w szczególności określenie organu wydającego decyzję, dane osobowe lub nazwę inwestora i innych stron postępowania oraz inne informacje niezbędne inwestorowi do legalnego wykonywania robót budowlanych.”;

10) w art. 33:

a) w ust. 2

uchyla się pkt 5 i 6,

b) po ust. 5 dodaje się ust 6 w brzmieniu:

„6. W przypadku wezwania do usunięcia braków na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, wezwanie wnoszące do usunięcia braków nie może nastąpić później niż po upływie 14 dni od dnia wpływu wniosku.
”;

11) w art. 34:

a) w ust. 3 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) stosownie do potrzeb – w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej, oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;”;

b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:

„4a. W przypadku zgłoszenia robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a lub ust. 2 pkt 1a, projekt budowlany uznaje się za zatwierdzony z dniem upływu terminu na wniesienie sprzeciwu przez właściwy organ, a w przypadku wniesienia tego sprzeciwu – z dniem wydania rozstrzygnięcia uchylającego sprzeciw.

4b. Zatwierdzeniu podlegają cztery egzemplarze projektu budowlanego, z których dwa egzemplarze przeznaczone są dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.”;

13) w art. 36a po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a lub ust. 2 pkt 1a, wobec którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej całego zamierzenia budowlanego.”;

14) w art. 37:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W przypadku:

- 1) określonym w ust. 1 albo
- 2) stwierdzenia nieważności albo uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę – rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28 ust. 1.”,

b) dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. W przypadku, o którym mowa w art. 36a ust. 2, wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4.”;

15) w art. 38 ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Decyzję o pozwoleniu na budowę lub kopię zgłoszenia dotyczącego budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, lub kopię zgłoszenia przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1a, wraz z adnotacją o nie wniesieniu sprzeciwu, właściwy organ przesyła niezwłocznie wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta albo organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 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 pozwolenie, o którym mowa w art. 23 i 23a ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

2. Właściwy organ przechowuje zatwierdzone projekty budowlane, projekty budowlane załączone do zgłoszenia, w stosunku do którego organ nie wniósł sprzeciwu, a także inne dokumenty objęte pozwoleniem na budowę lub tym zgłoszeniem, co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 3.”;

16) w art. 40 dodaje się ust. 4 w brzmieniu:

„4. Prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu, mogą być przeniesione na rzecz innej osoby w drodze decyzji. Przepisy ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio.”;

17) w art. 41:

a) w ust. 4 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„W przypadku realizacji robót budowlanych, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę, lub zgłoszenie budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, lub zgłoszenie przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1a, inwestor jest obowiązany dołączyć do dokumentacji budowy:”;

b) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

„4a. Dokumenty i informacje, o których mowa w ust. 4, inwestor jest obowiązany niezwłocznie przedstawić na każde wezwanie właściwego organu.”;

18) w art. 42:

a) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) umieścić na terenie budowy lub rozbiórki, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia; nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych; w przypadku gdy tablica informacyjna została umieszczona przez inwestora, obowiązkiem kierownika budowy jest uzupełnienie jej treści;”;

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do budowy lub rozbiórki obiektów, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, z wyjątkiem budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19. Właściwy organ może wyłączyć, w drodze decyzji, stosowanie tych przepisów również w stosunku do innych obiektów, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.”;

19) w art. 43 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Obiekty budowlane wymagające pozwolenia na budowę lub obiekty budowlane, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 20, podlegają geodezyjnemu wyznaczeniu w terenie, a po ich wybudowaniu - geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, obejmującej położenie ich na gruncie.”;

20) art. 44 otrzymuje brzmienie:

„Art. 44. W przypadku zmiany:

- 1) kierownika budowy lub robót,
- 2) inspektora nadzoru inwestorskiego,
- 3) projektanta sprawującego nadzór autorski

– inwestor dołącza do dokumentacji budowy oświadczenia o przejęciu obowiązków.”;

21) w art. 48 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściwy organ nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego:

- 1) bez wymaganego pozwolenia na budowę albo
- 2) bez wymaganego zgłoszenia dotyczącego budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia.”;

22) w art. 49b w ust. 5 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) art. 29 ust. 1 pkt 1, 2, 3, 5, 6, 12, 13, 16 i 19-21 – wynosi 5.000 zł.”;

23) w art. 50:

a) w ust. 1:

– pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) w sposób istotnie odbiegający od ustaleń i warunków określonych w pozwoleniu na budowę, projekcie budowlanym lub w przepisach, lub;”;

– dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) po uchyleniu albo stwierdzeniu nieważności postanowienia, o którym mowa w art. 30b ust. 5.”;

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-4, postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych traci ważność po upływie 2 miesięcy od dnia doręczenia, chyba że w tym terminie zostanie wydana decyzja, o której mowa w art. 50a pkt 2 albo w art. 51 ust. 1.”;

24) w art. 51:

a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„Przed upływem 2 miesięcy od dnia wydania postanowienia, o którym mowa w art. 50 ust. 1 pkt 1-4, właściwy organ w drodze decyzji:”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. W przypadku istotnego odstępiania od zatwierdzonego projektu budowlanego z naruszeniem art. 36a ust. 1a przepisy ust. 1 pkt 3 oraz ust. 4 i 5 stosuje się odpowiednio.

1b. W przypadku, o którym mowa w art. 50 ust. 1 pkt 5, organ wydaje jedną z decyzji, o których mowa w ust. 1 pkt 1 albo 2, albo udziela pozwolenia na wznowienie robót budowlanych. Przepis art. 28 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”;

25) art. 54 otrzymuje brzmienie:

„Art. 54. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i 57, po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.”;

26) w art. 55 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) na budowę obiektu budowlanego jest wymagane pozwolenie na budowę i jest on zaliczony do kategorii:

- a) V, IX – XVI,
- b) XVII - z wyjątkiem warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych, i garaży do pięciu stanowisk włącznie,
- c) XVIII - z wyjątkiem obiektów magazynowych, takich jak: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych takich jak: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywnie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego,
- d) XXII - z wyjątkiem placów składowych, postojowych i parkingów,
- e) XXIV - z wyjątkiem stawów rybnych,
- f) XXVIII i XXX

– o których mowa w załączniku do ustawy;”;

27) w art. 56 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

„1a. Przepis ust. 1 stosuje się również w przypadku, gdy projekt budowlany obiektu budowlanego nie objętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie, wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych.”;

28) w art. 57:

a) w ust. 1 w pkt 2 lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, albo do zawiadomienia, w przypadku o którym mowa w art. 56 ust. 1a, oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56.”;

29) w art. 59c ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Właściwy organ przeprowadza obowiązkową kontrolę przed upływem 21 dni od dnia doręczenia wezwania albo uzupełnionego wezwania. O terminie obowiązkowej kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania albo uzupełnionego wezwania.”;

30) w art. 71 po ust. 4a dodaje się ust. 4b w brzmieniu:

„4b. Do sprzeciwu, o którym mowa w ust. 4, przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.”;

31) w art. 82b:

a) w ust. 1 pkt 1 i 1a otrzymują brzmienie:

„1) prowadzą rejestr wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestr zgłoszeń dotyczących budowy budynków, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, a także przekazują do organu wyższego stopnia wprowadzone do nich dane, z zastrzeżeniem pkt 1a;

1a) prowadzą odrębny rejestr wniosków o pozwolenie na budowę, decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestr zgłoszeń dotyczących budowy budynków, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, dotyczący terenów zamkniętych.”,

b) ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. Rejestr, o którym mowa w ust. 1 pkt 1a, może być prowadzony przez wojewodów w postaci papierowej. W takim przypadku wojewoda uwierzytelnioną kopię rejestru przekazuje do organu wyższego stopnia do piątego dnia każdego miesiąca lub, jeżeli dzień ten jest dniem wolnym od pracy, pierwszego dnia roboczego po tym terminie.

4. W rejestrze wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę zamieszcza się następujące dane:

- 1) w zakresie dotyczącym wniosków o pozwolenie na budowę:
 - a) nazwę i adres organu administracji architektoniczno-budowlanej,
 - b) numer ewidencyjny lub numery ewidencyjne wniosku,
 - c) datę wpływu wniosku i datę rejestracji wniosku,
 - d) imię i nazwisko albo nazwę inwestora,
 - e) adres zamieszkania lub siedziby inwestora,
 - f) informacje dotyczące obiektu budowlanego i zamierzenia budowlanego w zakresie: rodzaju i kategorii obiektu budowlanego oraz nazwy, rodzaju i adresu zamierzenia budowlanego,
 - g) imię i nazwisko oraz numer uprawnień budowlanych projektanta opracowującego projekt budowlany, który został załączony do wniosku,
 - h) informacje o:
 - wezwaniu inwestora do uzupełnienia braków na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego w zakresie: daty wysłania wezwania, daty uzupełnienia braków oraz liczby dni związanych z uzupełnieniem braków,
 - wycofaniu wniosku przez inwestora oraz datę jego wycofania,
 - przekazaniu wniosku zgodnie z właściwością,
 - pozostawieniu wniosku bez rozpoznania,
 - i) inne uwagi organu;
- 2) w zakresie dotyczącym decyzji o pozwoleniu na budowę:
 - a) nazwę i adres organu administracji architektoniczno-budowlanej wydającego decyzję,
 - b) numer lub numery ewidencyjne wniosku,
 - c) datę wpływu wniosku i datę rejestracji,
 - d) informację o wezwaniu inwestora do:
 - uzupełnienia braków na podstawie art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego i datę uzupełnienia braków,
 - uzupełnienia braków na podstawie art. 35 ust. 3 w zakresie: daty wysłania postanowienia, daty uzupełnienia braków oraz liczby dni związanych z uzupełnieniem braków,
 - e) numer ewidencyjny lub numery ewidencyjne decyzji,
 - f) datę wydania decyzji,

- g) informacje o rozstrzygnięciu zawartym w decyzji,
 - h) informacje dotyczące zawieszenia postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę w zakresie: daty zawieszenia postępowania, daty podjęcia postępowania oraz liczby dni trwania zawieszenia postępowania,
 - i) informacje o:
 - uzgodnieniach z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie: daty wysłania dokumentów do konserwatora, daty otrzymania uzgodnień oraz liczby dni trwania uzgodnienia,
 - innych przyczynach wydłużenia terminu wydania decyzji w zakresie: przyczyn wydłużenia terminu oraz liczby dni trwania wydłużenia,
 - przekroczeniu ustawowego terminu wydania decyzji w zakresie kalendarzowej liczby dni prowadzenia postępowania, liczby dni wskazującej czas prowadzenia postępowania po odjęciu okoliczności wskazanych w art. 35 ust. 8 i liczby dni wskazującej przekroczenie terminu, o którym mowa w art. 35 ust. 6,
 - j) inne uwagi.”;
- c) po ust. 4 dodaje się ust. 4a w brzmieniu:
- „4a. W rejestrze zgłoszeń dotyczących budowy budynków, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, zamieszcza się następujące dane:
- 1) nazwę i adres organu administracji architektoniczno-budowlanej;
 - 2) numer lub numery ewidencyjne zgłoszenia;
 - 3) datę wpływu zgłoszenia i datę rejestracji;
 - 4) imię i nazwisko albo nazwę inwestora;
 - 5) adres zamieszkania lub siedziby inwestora;
 - 6) informacje dotyczące obiektu budowlanego i zamierzenia budowlanego w zakresie: rodzaju obiektu budowlanego oraz nazwy, rodzaju i adresu zamierzenia budowlanego;
 - 7) imię i nazwisko oraz numer uprawnień budowlanych projektanta opracowującego projekt budowlany, który został załączony do zgłoszenia;
 - 8) informacje o:
 - a) wezwaniu inwestora do uzupełnienia braków na podstawie art. 30 ust. 5c w zakresie: daty wysłania postanowienia i daty uzupełnienia braków,

- b) wycofaniu zgłoszenia przez inwestora oraz datę jego wycofania,
 - c) przekazaniu zgłoszenia zgodnie z właściwością,
 - d) pozostawieniu zgłoszenia bez rozpoznania,
 - e) okolicznościach, o których mowa w art. 30a ust. 1;
- 9) datę zamieszczenia informacji o doręczeniu zgłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 10) informacje o wniesieniu żądania sprzeciwu w zakresie: daty wniesienia żądania oraz okoliczności, o których mowa w art. 30b ust. 4-6;
- 11) informacje w zakresie decyzji o wniesieniu sprzeciwu:
- a) numer lub numery ewidencyjne decyzji,
 - b) data wydania decyzji,
 - c) data nadania decyzji zgodnie z art. 30 ust. 6a;
- 12) informację o niewniesieniu sprzeciwu;
- 13) inne uwagi.”,
- d) uchyla się ust. 5,
- e) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Rejestry wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestr zgłoszeń dotyczących budowy budynków, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, powinny być prowadzone w sposób uniemożliwiający zmianę dokonanych wpisów.”,

- f) dodaje się ust. 7 i 8 w brzmieniu:

„7. Dane, o których mowa w ust. 4 i 4a, są jawne i publikowane na stronie internetowej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego z wyjątkiem danych, o których mowa w ust. 4 pkt 1 lit. e oraz i, oraz w pkt 2 lit. i tire trzecie i lit. j, w ust. 4a pkt 5 i 13, oraz danych zawartych w rejestrach, o których mowa w ust. 1 pkt 1a.

8. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzory rejestru wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestru zgłoszeń dotyczących budowy budynków, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, a także sposób ich prowadzenia, uwzględniając dane i informacje podlegające wpisowi do rejestru.”;

32) w art. 83 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Do właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, jako organu pierwszej instancji, należą zadania i kompetencje, o których mowa w art. 37 ust. 3, art. 40 ust. 2, art. 41 ust. 4a, art. 44, art. 48 – 51, art. 54, art. 55, art. 57 ust. 4, 7 i 8, art. 59, art. 59a, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59g ust. 1, art. 62 ust. 1 pkt 3 i ust. 3, art. 65, art. 66, art. 67 ust. 1 i 3, art. 68, art. 69, art. 70 ust. 2, art. 71a, art. 74, art. 75 ust. 1 pkt 4 lit. a, art. 76, art. 78 oraz art. 97 ust. 1.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.²⁾) w art. 59 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282, z późn. zm.³⁾) w części I załącznika wprowadza się następujące zmiany:

1) po ust. 9 dodaje się ust. 9a-9c w brzmieniu:

	„9a. Przyjęcie zgłoszenia dotyczącego budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, o funkcji mieszanej, od którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu	- 1 zł za każdy m ² niemieszkalnej powierzchni użytkowej - nie więcej niż 539 zł	przyjęcie zgłoszenia dotyczącego budynku zniszczonego lub uszkodzonego wskutek działalności spowodowanej ruchem zakładu górniczego lub klęsk żywiołowych
	9b. Przyjęcie zgłoszenia dotyczącego przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, o funkcji mieszanej, od którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu	50% stawki określonej w ust. 9a	przyjęcie zgłoszenia dotyczącego budynku zniszczonego lub uszkodzonego wskutek działalności spowodowanej ruchem zakładu górniczego lub klęsk żywiołowych

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r. poz. 1448 i 1512 oraz z 2013 r. poz. 455 i 1650.

	9c. Przyjęcie zawiadomienia o zakończeniu budowy dotyczącego: 1) obiektów budowlanych przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż rolnicza i leśna, takich jak: warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże do pięciu stanowisk włącznie, obiekty magazynowe, takie jak: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, place składowe, postojowe i parkingi 2) obiektów budowlanych służących celom gospodarczym w gospodarstwie rolnym, takich jak: obiekty magazynowe, takie jak: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, place składowe, postojowe i parkingi 3) budynków kolejowych takich jak: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego 4) stawów rybnych - od którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu	25% stawki określonej w części III ust. 9 pkt 1 lit. a 25% stawki określonej w części III ust. 9 pkt 1 lit. b 25% stawki określonej w części III ust. 9 pkt 1 lit. c 25% stawki określonej w części III ust. 9 pkt 1 lit. e	przyjęcie zawiadomienia dotyczącego zakończenia budowy obiektu budowlanego zniszczonego lub uszkodzonego wskutek działalności spowodowanej ruchem zakładu górniczego lub kłesk żywiołowych „;
--	--	---	---

2) po ust. 11 dodaje się ust. 11a w brzmieniu:

	„11a. Decyzja o przeniesieniu na rzecz innego podmiotu praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i ust. 2 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, od którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu	90 zł	„.
--	---	-------	----

Art. 4. W ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844, z późn. zm.⁴⁾) w art. 16 w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) rozpoczęcie robót budowlanych - w przypadkach, o których mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3 oraz art. 4;”.

Art. 5. Ilekroć przepisy ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (Dz. U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768, z późn. zm.⁵⁾) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2007 r. wiążą skutki prawne z uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku, rozumie się przez to również uzyskanie uprawnienia do budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409), wynikającego z upływu terminu na wniesienie przez właściwy organ sprzeciwu do zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ust. 5 ustawy wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 6. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy decyzją ostateczną, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Do spraw o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane oraz przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków, na wniosek inwestora, złożony najpóźniej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy tej ustawy.

⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2009 r. Nr 39, poz. 309 i Nr 65, poz. 545 oraz z 2012 r. poz. 951.

⁵⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2011 r. Nr 75, poz. 398, Nr 85, poz. 458, Nr 149, poz. 887 i Nr 171, poz. 1016 oraz z 2013 r. poz. 692 i 1036.

3. W przypadku gdy od wniosków w sprawach wymienionych w ust. 2 została wniesiona opłata skarbową podlega ona zaliczeniu na poczet opłaty skarbowej wnoszonej za przyjęcie zgłoszenia, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a lub ust. 2 pkt 1a ustawy, o której mowa w art. 1 niniejszej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 7. Dane wprowadzone do rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nie podlegają publikacji w trybie art. 82b ust. 7 ustawy, o której mowa w art. 1 niniejszej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 8. Dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie upoważnień zawartych w art. 32 ust. 5 oraz art. 82b ust. 4 ustawy, wymienionej w art. 1 niniejszej ustawy, zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 32 ust. 5 oraz art. 82b ust. 8 ustawy, o której mowa w art. 1 niniejszej ustawy, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie dłużej jednak niż 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 9. Ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Obowiązująca od 1 stycznia 1995 r. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 r. poz. 1409) jest regulacją, która w niewystarczającym stopniu spełnia swoją podstawową funkcję, jaką jest stworzenie przejrzystych ram prawnych dla procesu inwestycyjnego w budownictwie. Ustawa ta powoduje liczne rozbieżności w praktyce jej stosowania. Utrudnienia związane z inwestowaniem w Polsce sygnalizowane są przez uczestników tego procesu, takich jak przedsiębiorcy, jednostki samorządu terytorialnego oraz branżowe stowarzyszenia i organizacje zawodowe. Uczestnicy procesu inwestycyjnego w budownictwie wskazują m.in. na to, że proces ten charakteryzuje się zbyt wieloma rozbudowanymi procedurami, a ponadto jest nadmiernie czasochłonny.

W roku 2011 w Polsce udział budownictwa w Produkcie Krajowym Brutto wynosił 6,9% (105.542 mln zł¹⁾). Ponadto zatrudnienie w budownictwie wyniosło w tym samym 2011 roku 706.600 osób, co w porównaniu z rokiem 2005 stanowi wzrost o około 30%.²⁾ Nie ulega wątpliwości, że rynek budowlany stanowi istotną część gospodarki, zaś pewność prawna inwestora i działanie w przyjaznym środowisku administracyjnym wpływa na podejmowanie decyzji w przedmiocie umiejscowienia w Polsce inwestycji budowlanych (zwłaszcza w obliczu konkurencji ze strony innych państw Unii Europejskiej). Pomimo niezwykle istotnej roli, jaką sektor budowlany odgrywa w gospodarce oraz w rozwoju gospodarczym, ramy prawne inwestowania oceniane są powszechnie jako czynnik utrudniający prowadzenie w tym zakresie działalności gospodarczej lub inwestycji publicznych. Symbolicznym odzwierciedleniem jakości regulacji jest miejsce Polski w rankingu Doing Business prowadzonym przez Bank Światowy. W raporcie Doing Business 2013 Polska zajmuje 161 miejsce na 185 badanych państw w kategorii „Pozwolenie na budowę”³⁾ (ogólny wynik Polski w tym raporcie, uwzględniający wszystkie badane kategorie, to 55 miejsce na 185 państw, w porównaniu z miejscem 74 w raporcie Doing Business 2012).

Celem projektowanej nowelizacji ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane jest uproszczenie i skrócenie procedury budowlanej poprzez zniesienie wymogu uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę w odniesieniu do budowy budynków mieszkalnych

¹⁾ Źródło: Mały rocznik statystyczny Polski 2012, GUS.

²⁾ Źródło jw.

³⁾ Spadek o 4 miejsca w porównaniu z rokiem 2012.

jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach na których zostały zaprojektowane oraz ograniczenie katalogu obiektów budowlanych, które wymagać będą wydania pozwolenia na użytkowanie. Projekt wprowadza także zniesienie obowiązku załączania do projektu budowlanego oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu energii, wody, ciepła i gazu, oraz o warunkach przyłączenia do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, oraz oświadczenia właściwego zarządcy drogi o możliwości dostępu do drogi publicznej. Weryfikacja spełnienia przez budynek warunków określonych w ustawie – Prawo budowlane w zakresie podłączenia do mediów będzie dokonywana na etapie oddawania inwestycji do użytkowania. Projekt przewiduje również zniesienie obowiązku zgłoszenia zamierzonego terminu rozpoczęcia robót budowlanych. Przewiduje się również, zmianę przepisu stanowiącego, że roboty budowlane można rozpocząć na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Projekt nakłada także na właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej obowiązek sprawdzenia pod względem formalnym złożonych wniosków o pozwolenie na budowę w wyznaczonym terminie.

Należy przy tym zauważyć, że obecnie trwają prace Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego, utworzonej na mocy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lipca 2012 r. w sprawie utworzenia, organizacji i trybu działania Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Budowlanego (Dz. U. poz. 856), której głównym zadaniem jest opracowanie kompleksowej - pełnej regulacji dotyczącej szeroko rozumianego procesu inwestycyjno-budowlanego. Prace Komisji obejmą także, co postulowało wiele środowisk, reformę przepisów z zakresu lokalnego planowania przestrzennego, decyzji środowiskowych oraz inne obszary związane z budownictwem (podziały i scalenia gruntów).

Ze względu na powyższe w projektowanej ustawie o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw proponuje się wprowadzenie następujących rozwiązań:

1. Zgodnie z zasadą ogólną, zawartą w przepisie art. 28 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, zwanej dalej „ustawą”, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, którą uzyskuje się w postępowaniu administracyjnym regulowanym - z uwzględnieniem odmienności proceduralnych przewidzianych w przepisach ustawy - przepisami ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego, zwanej dalej „KPA”. Od tej zasady przewidziano szereg wyjątków, które wymienione są w art. 29 ust. 1 i 2 oraz art. 29a ustawy. Wśród robót budowlanych objętych zwolnieniem z wymogu uzyskania pozwolenia na budowę rozróżnia się roboty wymagające

zgłoszenia oraz roboty wykonywane bez konieczności uzyskania zezwolenia publicznoprawnego w jakiegokolwiek formie.

Proponowana nowelizacja zawiera katalog robót budowlanych realizowanych w oparciu o zgłoszenie, do którego załączyć należy projekt budowlany, zwane dalej „zgłoszeniem z projektem budowlanym”, umieszczając w tym katalogu zamierzenia budowlane polegające na:

- 1) budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce bądź działkach, na których został zaprojektowany oraz
- 2) przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o ile nie prowadzi do zmiany polegającej na zwiększeniu obszaru oddziaływania obiektu.

Kierując się wytycznymi zawartymi w uzasadnieniu do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2011 r. sygn. akt Kp7/09, w którym ocenie konstytucyjnej poddano ustawę z dnia 23 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane zakładającą szerokie zastosowanie instytucji zgłoszenia budowlanego, w projektowanej ustawie zaproponowano by katalog inwestycji podlegających zgłoszeniu, a polegających na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dotyczył budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

Wobec projektanta wprowadzono obowiązek określenia obszaru oddziaływania obiektu w projekcie budowlanym (projektowany art. 20 ust. 1 pkt 1c). Określenie to będzie przedmiotem badania organu administracji architektoniczno-budowlanej w ramach swobodnego „postępowania wyjaśniającego” przeprowadzanego w związku z wniesieniem zgłoszenia z projektem budowlanym. Sposób wyznaczenia obszaru oddziaływania obiektu nie jest bowiem dowolny, lecz w sposób jednoznaczny wynika z przepisów prawa powszechnie obowiązującego. Zgodnie z definicją zawartą w przepisie art. 3 pkt 20 ustawy, obszar oddziaływania obiektu to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu.

Należy przy tym nadmienić, że w przypadku postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę obszar oddziaływania obiektu determinuje jednocześnie, zgodnie z przepisem art. 28 ust. 2 ustawy, ustalenie stron tego postępowania.

Należy podkreślić, że obszar oddziaływania obiektu nie jest kategorią dowolną lub wynikającą z oceny subiektywnych odczuć właścicieli nieruchomości sąsiadujących z realizowaną inwestycją. Stwierdzenie, że dana nieruchomość znajduje się w obszarze oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego wymaga skonstatowania, że w razie realizacji tego obiektu, osoba posiadająca prawo do dysponowania nieruchomością sąsiednią na cele budowlane będzie ograniczona w możliwości jej zabudowy. Należy bowiem zauważyć, że przeznaczenie nieruchomości, a także warunki jej zabudowy i zagospodarowania, określane są na etapie wcześniejszym niż etap realizacji inwestycji, tj. w toku procedury mającej na celu uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź procedury administracyjnej wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na etapie realizacji zamierzenia budowlanego zastosowanie znajduje zaś zasada wolności budowlanej, wynikająca z przepisu art. 4 ustawy, który stanowi, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami, w tym z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w zdecydowanej większości przypadków, obszar oddziaływania obiektu wyznaczany będzie w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.) - przykładowo przez § 12 i 13 tego rozporządzenia.

Pierwszym etapem nowej procedury będzie określenie przez projektanta w projekcie budowlanym budynku mieszkalnego jednorodzinnego obszaru oddziaływania obiektu (projektowany art. 20 ust. 1 pkt 1c). Projektant dokona w tym zakresie interpretacji przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które pozwalają na dokonanie jednoznacznego określenia obszaru oddziaływania tego budynku. W katalogu obowiązków projektanta dokonano również zmiany o charakterze porządkowym - w projektowanym art. 20 ust. 1 pkt 1 wskazuje się, że obowiązkiem projektanta jest opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, przepisami, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego oraz zasadami wiedzy technicznej. Taka redakcja przepisu wskazuje, że projektant ma obowiązek wziąć pod uwagę ustalenia wszystkich rozstrzygnięć administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego.

W stosunku do obecnie obowiązującej procedury zgłoszenia budowlanego, w przypadku zgłoszenia z projektem budowlanym (dotyczy budowy budynku mieszkalnego

jednorodzinne, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce bądź działkach, na których został zaprojektowany), wprowadzony został szereg przepisów, w szczególności mających na celu zabezpieczenie interesów osób będących właścicielami, użytkownikami wieczystymi bądź zarządcami nieruchomości, które w ocenie tych osób, znajdują się w obszarze oddziaływania obiektów budowlanych, których dotyczą roboty budowlane wykonywane w trybie zgłoszenia z projektem budowlanym (projektowany art. 30a i 30b).

Do zgłoszenia z projektem budowlanym (dotyczącego budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne) będzie wymagane dołączenie dokumentów wymaganych w trybie pozwolenia na budowę dla tego budynku (projektowany art. 30 ust. 4b). Dodatkowo obowiązkiem inwestora będzie dołączenie oświadczenia, złożonego pod rygorem odpowiedzialności karnej wynikającej z przepisu art. 233 § 1 i 6 Kodeksu karnego, o umieszczeniu tablicy informacyjnej lub oświadczeń właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomością objętą zgłoszeniem, o powiadomieniu o planowanej budowie. Wymienione wyżej dodatkowe dokumenty dołączane do zgłoszenia związane są z obowiązkami informacyjnymi, jakie nałożone zostają w projektowanej ustawie na inwestora zamierzającego realizować budowę w oparciu o zgłoszenie z projektem budowlanym. Zgodnie z projektowanym przepisem art. 30a ust. 1, inwestor będzie musiał wykonać co najmniej jedną z dwóch czynności:

- 1) umieścić na terenie nieruchomości objętej inwestycją tablicę informacyjną, której wzór określają przepisy wydane na podstawie art. 45 ust. 4 ustawy, na okres co najmniej 7 dni przed dniem dokonania zgłoszenia oraz wypełnienia jej w zakresie określenia rodzaju robót budowlanych oraz adresu prowadzenia tych robót; jest to ta sama tablica informacyjna, której postawienie w trybie pozwolenia na budowę jest obecnie obowiązkiem kierownika budowy, w przypadku zaś trybu zgłoszenia z projektem budowlanym, obowiązkiem kierownika budowy będzie jedynie uzupełnienie treści już umieszczonej tablicy (projektowany art. 42 ust. 2 pkt 2);
- 2) uzyskać oświadczenia właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości bezpośrednio sąsiadujących z nieruchomością objętą zgłoszeniem z projektem budowlanym, o powiadomieniu o planowanej budowie.

Dodatkowo, przewiduje się, że w terminie 3 dni po wniesieniu zgłoszenia z projektem budowlanym, na stronach Biuletynu Informacji Publicznej urzędu obsługującego organ

administracji architektoniczno-budowlanej przyjmujący zgłoszenie, zamieszczone zostaną informacje o przebiegu procedury zgłoszeniowej (projektowany art. 30a ust. 2).

Opisane powyżej obowiązki informacyjne są podstawowymi instrumentami mającymi zabezpieczyć prawa osób, których nieruchomości mogą znajdować się w obszarze oddziaływania projektowanego budynku, a w konsekwencji do domagania się udziału w postępowaniu administracyjnym. Prawo to realizowane będzie poprzez pisemne żądanie skierowane do właściwego organu, aby organ wniósł sprzeciw od zgłoszenia z projektem budowlanym (projektowany art. 30b). Właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania tego budynku mogą żądać wniesienia sprzeciwu. Żądanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej urzędu informacji o dokonaniu zgłoszenia. Żądanie wniesione po terminie będzie pozostawało bez rozpoznania.

Proponuje się by organ, do którego skierowano żądanie wniesienia sprzeciwu, ocenił zasadność wniesienia sprzeciwu na podstawie przesłanek zawartych w art. 30 ust. 6 ustawy. Ponieważ decyzja o pozwoleniu na budowę ma charakter związany (organ jest obowiązany wydać decyzję jeżeli strona spełnia warunki przewidziane prawem do jej wydania), również sprzeciw, wniesiony w drodze decyzji, od zgłoszenia zachowuje taki charakter. Organ ocenia zatem argumentację zawartą w żądaniu wniesienia sprzeciwu wyłącznie pod kątem zgodności projektowanej inwestycji z przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz rozstrzygnięciami administracyjnymi dotyczącymi zamierzenia budowlanego. Jednym z naruszeń przepisów prawa może być dokonanie zgłoszenia w sytuacji, gdy właściwy dla inwestycji jest tryb pozwolenia na budowę, przykładowo w sytuacji, gdy obszar oddziaływania obiektu wykracza poza działkę objętą inwestycją.

Wpływ żądania wniesienia sprzeciwu przez organ nie wstrzymuje biegu 30-dniowego terminu na wniesienie sprzeciwu. W sytuacji, gdy organ stwierdzi, że żądanie wniesienia sprzeciwu nie jest zasadne, wydaje postanowienie o odmowie wniesienia sprzeciwu, na które przysługuje zażalenie. W przypadku, gdy w toku procedury odwoławczej, procedur nadzwyczajnych bądź procedury sądowoadministracyjnej, stwierdzone zostanie prawomocnie, że ocena organu wyrażona w przedmiotowym postanowieniu była błędna, zastosowanie znajdą przepisy art. 50-51 ustawy, umożliwiające organom nadzoru budowlanego wstrzymanie budowy i dokonanie oceny jej zgodności z prawem.

Opisane powyżej środki mają na celu dostateczne zabezpieczenie praw osób trzecich w procedurze zgłoszenia z projektem budowlanym i jak się wydaje realizują wytyczne

Trybunału Konstytucyjnego przedstawione w uzasadnieniu do wyroku z dnia 20 kwietnia 2011 r. sygn. akt Kp7/09. Po pierwsze, należy wskazać, że w obecnej procedurze zgłoszenia (dotyczącej niewielkich obiektów budowlanych) przyjmuje się fikcję prawną braku stron postępowania, niezależnie od umiejscowienia obiektu budowlanego na działce. Po drugie, katalog stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę wyznaczany jest przez obszar oddziaływania obiektu, który w wielu przypadkach nie wykracza poza granice działki objętej zainwestowaniem, a zatem - niezależnie od rozmiarów obiektu budowlanego lub subiektywnych odczuć właścicieli nieruchomości sąsiednich - nie są oni obecnie stronami w postępowaniu. Tryb zgłoszenia z projektem budowlanym przewidziano wyłącznie dla takich przypadków. Po trzecie, projektowane przepisy przewidują szereg instytucji mających na celu żądanie przez właścicieli, użytkowników wieczystych lub zarządców nieruchomości, którzy uważają, że znajdują się w obszarze oddziaływania budynku, przywrócenia stanu zgodnego z prawem, poprzez wniesienie przez organ sprzeciwu do zgłoszenia z projektem budowlanym. Należy zaznaczyć, że opisane środki prawne znajdą zastosowanie wyjątkowo, jedynie w sytuacji, gdy zarówno projektant jak i organ przyjmujący zgłoszenie popełnią błąd w określeniu obszaru oddziaływania obiektu.

W trybie zgłoszenia z projektem budowlanym realizowane będą również roboty budowlane polegające na przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, o ile nie prowadzi to do zwiększenia obszaru oddziaływania tego budynku (projektowany art. 29 ust. 2 pkt 1a). W takim przypadku, z uwagi na brak zmian w obszarze oddziaływania obiektu, zastosowanie znajdzie zasada ogólna dotycząca zgłoszeń, według której w tym trybie nie występują strony inne niż inwestor. Zgodnie z definicją zawartą w przepisie art. 3 pkt 7a ustawy, przebudowa to wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji. Jeżeli zatem w wyniku przebudowy obszar oddziaływania obiektu nie ulega zwiększeniu, nikt poza inwestorem nie ma interesu prawnego do wzięcia udziału w ewentualnym postępowaniu w przedmiocie uzyskania zezwolenia organu administracji na prowadzenie robót budowlanych.

Dodatkowo wprowadzono w projekcie ustawy przepis art. 29 ust. 4, który uprawnia inwestora do realizacji robót budowlanych objętych instytucją zgłoszenia z projektem budowlanym w trybie pozwolenia na budowę. Wybór trybu pozostaje zatem indywidualną, suwerenną decyzją inwestora, dla którego w określonych przypadkach korzystniejsze może

być uzyskanie decyzji administracyjnej – pozwolenia na budowę - uprawniającej do realizacji robót budowlanych.

Mając powyższe na uwadze należy zauważyć, że w roku 2011 wydano 96.186 decyzji o pozwoleniu na budowę jednorodzinnych budynków mieszkalnych, co stanowi około 43% wszystkich wydanych pozwoleń na budowę. Z przeprowadzonych badań wynika, że obecnie w około 50% spraw dotyczących budynków mieszkalnych jednorodzinnych występują strony inne niż wnioskodawca. W związku z tym należy wskazać, że proponowana zmiana spowoduje, iż w przypadku około 48.000 inwestycji rocznie może zostać zastosowany tryb zgłoszenia z projektem budowlanym w miejsce trybu wniosku o pozwolenie na budowę. Spowoduje to po stronie inwestora – oszczędności czasowe oraz finansowe (mniejszy wymagany zakres dokumentacji), zaś po stronie organów prowadzących postępowania – ograniczenie skali obciążeń proceduralnych związanych dotychczas z koniecznością sporządzenia i rozesłania w każdej sprawie decyzji administracyjnej oraz przeprowadzenia procesu stwierdzania jej ostateczności. W miejsce tych czynności w części postępowań wystąpią procedury związane z koniecznością reakcji na pismo właściciela, użytkownika wieczystego lub zarządcy nieruchomości, która może znajdować się w obszarze oddziaływania budynku, co do którego wniesiono zgłoszenie wraz z projektem.

Proponowane w projekcie ustawy rozwiązania dotyczące zgłoszenia z projektem budowlanym, powodują konieczność dokonania szeregu zmian w przepisach regulujących nielegalne działanie inwestora w procesie budowlanym (tzw. samowola budowlana art. 48 – 53). Celem wprowadzanych zmian w tych przepisach jest uwzględnienie nowego trybu ubiegania się o zgodę na realizację robót budowlanych (zgłoszenie z projektem budowlanym), a także zabezpieczenie praw osób trzecich, które kierowały żądanie wniesienia przez organ sprzeciwu. Proponuje się rozszerzenie przesłanek zaistnienia samowoli budowlanej, o której mowa w art. 48 ustawy, o przypadek budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia od niego sprzeciwu (projektowane zmiany w art. 48 ust. 1). Odpowiednie zmiany proponuje się również w przepisach regulujących postępowanie organów nadzoru budowlanego. W celu ochrony praw osób trzecich kierujących żądanie wniesienia przez organ sprzeciwu od zgłoszenia z projektem budowlanym, rozszerzono katalog przesłanek wstrzymania prowadzenia robót budowlanych w drodze postanowienia o przypadek, gdy postanowienie z projektowanego art. 30b ust. 5 zostanie uchylone bądź stwierdzona zostanie jego nieważność. W tej sytuacji organ nadzoru budowlanego wstrzymuje prowadzone roboty budowlane i przeprowadza postępowanie wyjaśniające, którego stroną jest osoba kierująca żądanie wniesienia sprzeciwu. W toku

postępowania organ nadzoru budowlanego oceni, czy realizowane roboty budowlane są zgodne z prawem, w tym przede wszystkim z przepisami technicznymi (projektowane zmiany w art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1, 1a i 1b).

Ponadto projektowane zmiany w zakresie zgłoszenia z projektem powodują konieczność dokonania szeregu zmian w przepisach ustawy mających charakter dostosowujący, obejmujących:

- 1) rozszerzenie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 32 ust. 5 i 6 ustawy oraz jego wytycznych, o określenie wzoru zgłoszenia z projektem budowlanym;
- 2) umożliwienie dokonania istotnego odstępstwa od projektu budowlanego w trybie zgłoszenia z projektem budowlanym, przy czym będzie ono możliwe po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę - dodawany w ustawie art. 36a ust. 1a;
- 3) rozszerzenie obowiązku przesłania organom wymienionym w art. 38 ust. 1 ustawy określonych dokumentów o zgłoszenie z projektem budowlanym, od którego organ nie wniósł sprzeciwu;
- 4) umożliwienie przeniesienia uprawnień i obowiązków wynikających ze zgłoszenia z projektem budowlanym, od którego organ nie wniósł sprzeciwu, na inną osobę, co nastąpi w drodze decyzji administracyjnej, analogicznie do obecnie obowiązujących rozwiązań dotyczących pozwolenia na budowę - dodawany w ustawie art. 40 ust. 4;
- 5) objęcie budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowanych w oparciu o zgłoszenie z projektem budowlanym obowiązkiem geodezyjnego wyznaczenia w terenie oraz geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej – zawartych w art. 43 ust. 1 ustawy;
- 6) doprecyzowanie, że zatwierdzeniu podlegają cztery egzemplarze projektu budowlanego, z których dwa egzemplarze przeznaczone są dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego - projektowany art. 34 ust. 4b;
- 7) zmiany w zakresie rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym także dotyczących terenów zamkniętych – zmiana art. 82b ustawy;
- 8) odpowiednie dostosowanie właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego – projektowany art. 83 ust. 1 ustawy.

2. Projektowana ustawa doprecyzowuje sposób obliczania terminu na wniesienie sprzeciwu w formie decyzji administracyjnej od zgłoszenia zamiaru realizacji robót budowlanych, w tym z projektem budowlanym, a także od zgłoszenia zakończenia robót budowlanych oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (projektowany art. 30 ust. 6a w związku z projektowanym art. 54 i art. 71 ust. 4b.) Kwestia ta wywoływała poważne rozbieżności w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego, który wykształcił aż trzy linie orzecznicze w tej kwestii. Zgodnie z pierwszą z nich, dniem wniesienia sprzeciwu jest dzień wydania decyzji administracyjnej⁴⁾, drugi pogląd za decydujący uznaje dzień nadania decyzji⁵⁾, zaś trzeci - dzień jej doręczenia.⁶⁾ Projektowana zmiana precyzuje, że za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (Dz. U. poz. 1529) albo w przypadku, o którym w art. 39¹ KPA, dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego.

3. Omawiany projekt ustawy zakłada także ograniczenie obowiązkowych elementów projektu budowlanego, likwidując obowiązek dołączenia do tego dokumentu: oświadczeń właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych, a także oświadczenia właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych, za wyjątkiem dróg wojewódzkich i krajowych (zmiany art. 33 i 34). Wymagania dotyczące podłączenia działki budowlanej do sieci, w tym drogowej, zawierają przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, ponadto wymagania te są określone i weryfikowane na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy (zaś w przypadku obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - ustalone w tym planie). Nie ma zatem potrzeby, aby na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej weryfikował możliwość przyłączenia do sieci, leży to bowiem w interesie inwestora. Obecnie uzyskiwanie warunków przyłączenia do sieci jest czynnością spoza sfery prawa administracyjnego, odbywającą się pomiędzy inwestorem a gestorem sieci (obowiązujące przepisy prawa nie ustanawiają obowiązku wydania warunków przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej). Jednocześnie spełnienie przez zrealizowany budynek wymagań

⁴⁾ Wyroki NSA w sprawach: II OSK 808/11, II OSK 737/11.

⁵⁾ Wyroki NSA w sprawach: II OSK 2425/10, II OSK 1326/10.

⁶⁾ Wyroki NSA w sprawach: II OSK 2471/10, II OSK 1439/10.

określonych w ww. rozporządzeniu obecnie weryfikowane jest na etapie oddawania obiektu budowlanego do użytkowania. Ponadto, w przypadku gdy warunki przyłączenia do sieci są wymagane dla dokonania innej czynności w ramach sporządzania projektu budowlanego (np. uzgodnienia projektu przez rzeczoznawcę ds. ochrony przeciwpożarowej), nie będzie przeszkód aby inwestor uzyskał warunki przyłączenia na zasadach obowiązujących obecnie, tj. w drodze pozaadministracyjnej czynności pomiędzy inwestorem (projektantem) a dostawcą mediów. Jednocześnie z katalogu definicji legalnych zawartych w ustawie (art. 3) wykreślono zawarte w pkt 22 i 23 definicje pojęć: „odnawialne źródła energii” oraz „ciepło użytkowe w kogeneracji” jako, że odnosiły się do przepisów, które zostały zmienione albo uchylone.

4. Nowelizacja ustawy zakłada likwidację zbędnej procedury administracyjnej - zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (nowelizowany art. 41 ust. 4). Obecnie obowiązujące regulacje wskazują, w jakim przedziale czasowym możliwa jest realizacja inwestycji (od dnia, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę jest wykonalna, do dnia utraty przez niej terminu ważności - 3 lata). W tej sytuacji obciążanie inwestora dysponującego ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, obowiązkiem dokonania jeszcze jednej czynności administracyjnej, jest zbędne. Jednocześnie zachowano obowiązki przypisane do zawiadomienia, a dotyczące dysponowania przez inwestora dokumentami takimi jak: oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy, w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego - oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 ustawy. Według tej propozycji, inwestor będzie dołączał te dokumenty do dokumentacji budowy. Obowiązek ten rozszerzono na budowy realizowane w oparciu o zgłoszenie z projektem budowlanym. W ślad za opisaną zmianą zniesiono obowiązek zawiadamiania organu o zmianach podmiotowych po stronie osób wykonujących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie - oświadczenia o przejęciu obowiązków dołącza się do dokumentacji budowy (projektowany art. 44).

5. Projektowana ustawa ogranicza katalog obiektów budowlanych, wobec których przystąpienie do użytkowania wymaga decyzji administracyjnej (pozwolenia na użytkowanie). Łagodniejszy reżim prawny (milcząca zgoda udzielana w reakcji na zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych) dotyczyć będzie: warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych, i garaży do pięciu

stanowisk włącznie, obiektów magazynowych, takich jak: budynki składowe, chłodnie, hangary i wiaty, a także budynków kolejowych takich jak: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe i myjnie taboru kolejowego, placów składowych, postojowych i parkingów oraz stawów rybnych. W przypadku, gdy projekt budowlany dotyczący tych obiektów wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych, zachowany zostanie obowiązek zajęcia stanowiska przez odpowiednie organy przed złożeniem zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych. Katalogi obiektów, których projekty budowlane podlegają tym czynnościom, określają przepisy szczególne (projektowane zmiany w art. 56 – 57 ustawy). Zakłada się także skrócenie terminu na wyrażenie przez organ sprzeciwu - w drodze decyzji administracyjnej - od zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych. Po zmianach organ nadzoru budowlanego będzie miał 14 dni na dokonanie wymaganych prawem czynności umożliwiających ocenę zawiadomienia. Jednocześnie do obliczenia dnia wniesienia sprzeciwu zastosowanie znajdą przepisy dotyczące sprzeciwu od zgłoszenia (projektowane zmiany w art. 54).

6. W projekcie ustawy przewiduje się, że dodanie w art. art. 33 ust. 6, który stanowi, że w przypadku stwierdzenia braków formalnych we wnioskach o pozwolenie na budowę i pozwolenie na rozbiórkę przepis art. 64 § 2 KPA stosuje się odpowiednio, przy czym termin dla organu na wezwanie wnoszącego do usunięcia braków wynosi 14 dni. 7. Zgodnie z obowiązującym brzmieniem przepisu art. 28 ust. 1 ustawy, rozpoczęcie robót budowlanych możliwe jest po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Projektowana nowelizacja wprowadza w art. 28a przepis stanowiący, że w przypadku gdy stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę jest wyłącznie inwestor, roboty budowlane można rozpocząć na podstawie nieostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę- podlegającej wykonaniu. Należy zauważyć, że krąg stron w postępowaniu o udzielenie pozwolenia na budowę wyznaczony jest w oparciu o przepis art. 28 ust. 2 ustawy, który stanowi, że stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczystości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Określenie strony postępowania związane jest z ustaleniem dla inwestycji obszaru jej oddziaływania. Należy podnieść, że w wielu postępowaniach o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie występują strony inne, niż inwestor. Obecnie w takiej sytuacji nie jest możliwe zastosowanie przepisu art. 130 § 4 KPA (decyzja podlega wykonaniu gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron). Zmiana ta pozwoli, w sytuacji gdy inwestor jest jedyną stroną postępowania, zaś decyzja jest zgodna z jego wnioskiem, na pominięcie okresu oczekiwania, aż stanie się ona ostateczna, co

przyspieszy rozpoczęcie inwestycji o około 14 dni. Zakłada się, że w wyżej przedstawionym przypadku, rozpoczęcie inwestycji nastąpi co najmniej 14 dni wcześniej niż obecnie.

8. Zmiany wprowadzone przedmiotową nowelizacją wymagają odpowiednich zmian w przepisach regulujących funkcjonowanie rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na budowę, w tym dotyczących terenów zamkniętych, o których mowa w art. 82b ustawy. Dokonano zmiany w art. 82b, w którym wskazuje się na objęcie w/w rejestrami również spraw wynikających ze złożenia zgłoszenia z projektem budowlanym. W ust. 4 i 4a tego przepisu określono zakres danych zamieszczanych rejestrach. Dodano także przepis określający, które dane zawarte w tych rejestrach są jawne i publikowane na stronie internetowej Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Jawność rejestrów budowlanych ma istotne znaczenie dla zapewnienia transparentności przebiegu procesu budowlanego. Zmianie uległo również upoważnienie ustawowe zawarte w ust. 8 tego przepisu, określające wzory tych rejestrów oraz sposób ich prowadzenia.

9. Nowelizacja przepisu art. 8 ustawy polega na dodaniu w tym przepisie wytycznych do wydania aktu wykonawczego. Zgodnie z proponowanym brzmieniem wytycznych, elementami branymi pod uwagę przy wydawaniu rozporządzenia, będzie funkcja budynków służących bezpieczeństwu lub obronności Państwa oraz potrzeba zapewnienia bezpieczeństwa lub obronności Państwa. Wytyczna ta w sposób wyczerpujący wskazuje prawodawcy katalog elementów, jakie powinny zostać wzięte pod uwagę przy wydawaniu przedmiotowego aktu.

10. Omawiany projekt ustawy wprowadza ponadto zmiany w następujących aktach prawnych:

- 1) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) - projektowana zmiana ma charakter doprecyzowujący; konsekwencją wprowadzenia trybu zgłoszenia z projektem budowlanym jest konieczność doprecyzowania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „upzp”, ustanawiających katalog inwestycji wymagających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku, gdy nieruchomość nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; obecne brzmienie przepisu art. 59 upzp wywołuje wiele wątpliwości w doktrynie i orzecznictwie, zwłaszcza w zakresie wskazania katalogów inwestycji wymagających uzyskania decyzji o warunkach zabudowy; przepis art. 59 ust. 1 upzp wskazuje w tym zakresie na zasadę ogólną, zgodnie z którą decyzji o warunkach zabudowy wymaga zmiana sposobu zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na

budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86 upzp; pojęcie „zmiana sposobu zagospodarowania terenu” nie jest zdefiniowane w upzp, stanowi określenie doktryny urbanistycznej⁷⁾ w związku z tym niezwykle trudno jest sformułować zamknięty i precyzyjny katalog inwestycji wymagających uzyskania w drodze decyzji warunków zabudowy; trudność ta wynika również z odesłania do odpowiedniego stosowania przepisu art. 50 ust. 2 upzp; orzecznictwo sądów administracyjnych już obecnie stwierdza, że decyzji o warunkach zabudowy mogą wymagać również zamierzenia budowlane nie wymagające pozwolenia na budowę⁸⁾, jednakże w celu jednoznacznego rozstrzygnięcia, że budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w oparciu o zgłoszenie z projektem budowlanym na nieruchomości nie objętej ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w każdym przypadku wymaga decyzji o warunkach zabudowy, zaproponowano dodanie ust. 2a w art. 59 upzp;

- 2) ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282, z późn. zm.) - zmiany dokonane w ustawie o opłacie skarbowej mają na celu wypełnienie dyspozycji przepisu art. 112c ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, który zakłada, że w okresie od dnia skierowania do Rzeczypospolitej Polskiej zaleceń, o których mowa w art. 126 ust. 7 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, do dnia ich uchylenia, Rada Ministrów nie może przyjmować projektów ustaw określających zwolnienia, ulgi i obniżki, których skutkiem finansowym może być zmniejszenie dochodów jednostek sektora finansów publicznych w stosunku do wielkości wynikających z obowiązujących przepisów; w tym celu, w związku z ograniczeniem stosowania instytucji prawnych do określonych kategorii obiektów budowlanych, zawarto regulacje pozostawiające obowiązek uiszczenia opłaty skarbowej od czynności organów dokonywanych w uproszczonych postępowaniach; dotyczy to instytucji zgłoszenia z projektem budowlanym, także dla przebudowy, jak i ograniczenia katalogu obiektów wymagających pozwolenia na użytkowanie; odpowiednie zmiany wprowadzono w załączniku do nowelizowanej

⁷⁾ „Zmiana zagospodarowania terenu jest pojęciem zaczerpniętym z urbanistyki, które nie doczekało się wyraźnego prawnego zdefiniowania czy przybliżenia, a ostateczna treść przypisywana temu pojęciu kształtuje się dopiero na podstawie konkretnego przypadku z praktyki.” – wyrok WSA w Olsztynie z dnia 23 września 2008 r. w sprawie II SA/OI 457/08.

⁸⁾ Wyrok NSA z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie II OSK 2144/10, który stwierdza, że "Zgodnie z art. 59 ust. 2 w zw. z art. 59 ust. 1 u.p.z.p. wydania decyzji o warunkach zabudowy wymaga każda zmiana sposobu zagospodarowania terenu, nawet taka, która nie wymaga pozwolenia na budowę.", jak również wyroki NSA w sprawach: II OSK 1826/06 z dnia 10 stycznia 2008 r. oraz II OSK 1069/06 z dnia 13 lipca 2007 r. i zawarte w nich szerokie uzasadnienie wraz z głosami doktryny prawniczej.

ustawy; należy w tym zakresie wskazać, że obecnie decyzja w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego podlega opłacie skarbowej (zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, jednak z opłaty tej zwolnione są czynności w sprawach budownictwa mieszkaniowego (zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 tej ustawy);

- 3) ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.) – zawarta w ww. ustawie definicja pojęcia „rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia” (art. 16 ust. 2 pkt 1), jest podstawą do ustalenia, czy dopuszczalne jest udzielenie wsparcia finansowego na cele określone w tej ustawie; w dotychczasowym brzmieniu ww. ustawy, rozpoczęciem realizacji przedsięwzięcia jest między innymi dzień określony w zawiadomieniu właściwego organu o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, kierowanym na podstawie art. 41 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane; w związku z likwidacją instytucji przedmiotowego zawiadomienia, w ww. ustawie proponuje się wprowadzenie zmiany polegającej na uznaniu, że rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia oznacza faktyczne rozpoczęcie robót budowlanych.

11. Projekt ustawy zawiera także przepisy przejściowe i dostosowujące:

W art. 5 projektu ustawy określono, że ilekroć przepisy ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i (Dz. U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768, z późn. zm.) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 1 stycznia 2007 r. wiążą skutki prawne z uzyskaniem pozwolenia na budowę budynku, rozumie się przez to również uzyskanie uprawnienia do budowy budynku, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wynikającego z upływu terminu na wniesienie przez właściwy organ sprzeciwu od zgłoszenia. Przepisy ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2007 r. ustanawiały ulgę od podatku od spadków i darowizn, wiążącą się z podejmowanymi przez spadkobierców bądź obdarowanych działaniami mającymi na celu zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych. Przepisy tej ustawy (art. 16 ust. 7) wskazywały, że nie stanowi podstawy do wygaśnięcia decyzji o przyznaniu ulgi zbycie udziału w budynku lub lokalu na rzecz innego ze spadkobierców lub obdarowanych oraz zbycie budynku lub lokalu, jeżeli było ono uzasadnione koniecznością zmiany warunków mieszkaniowych, a nabycie innego budynku lub uzyskanie pozwolenia na jego budowę albo nabycie innego lokalu nastąpiło nie później niż w ciągu sześciu miesięcy od dnia zbycia. Pomimo zmiany tego przepisu dokonanej z mocą od 1 stycznia 2007 r., wciąż

możliwe jest wystąpienie stanów faktycznych, w których znajduje on zastosowanie (decyduje bowiem data otwarcia spadku, tj. śmierci spadkodawcy). W związku z tym zaproponowano wprowadzenie omawianego przepisu do projektu ustawy. Niezasadne byłoby bowiem ograniczanie uprawnień obowiązujących w ww. ustawie jedynie do przypadków, gdy budowa następuje w oparciu o pozwolenie na budowę.

W art. 6 projektu ustawy określono, że do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy decyzją ostateczną, stosuje się przepisy dotychczasowe (ust. 1). Ponadto określono, że do spraw o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane oraz przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków, na wniosek inwestora, złożony najpóźniej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje przepisy tej ustawy (ust. 2). Jednocześnie określono (ust. 3), że w takich przypadkach, uiszczona opłata skarbowa podlegać będzie zaliczeniu na poczet opłaty skarbowej należnej za przyjęcie zgłoszenia.

W art. 7 projektu ustawy określono, że dane wprowadzone do rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nie podlegają publikacji w trybie art. 82b ust. 7 ustawy – Prawo budowlane. Należy podnieść, że wprowadzenie tego przepisu wynika z faktu, że w stosunku do danych wprowadzonych do rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy brak jest przepisów będących podstawą prawną ich upubliczniania.

W art. 8 projektu ustawy przewidziano, że dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie upoważnień zawartych w, art. 32 ust. 5 oraz art. 82b ust. 4 ustawy – Prawo budowlane zachowują moc do dnia wejścia w życie nowych przepisów wykonawczych wydanych na podstawie, art. 32 ust. 5 oraz art. 82b ust. 8 ustawy, nie dłużej jednak niż 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Należy dodać, że dla zapewnienia pełnej realizacji proponowanych rozwiązań koniecznym będzie dokonanie nowelizacji rozporządzenia wydawanego na podstawie art. 45 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane, ponieważ projektowane zmiany w art. 30a ust. 1 pkt 1, będą powodowały konieczność zmiany przepisów określających wzór tablicy informacyjnej określony w tym rozporządzeniu.

Projekt ustawy określa, że ustawa wejdzie w życie w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia. Przewidziany okres *vacatio legis* jest wystarczający na przygotowanie

organizacyjne urzędów obsługujących właściwe organy administracji publicznej do nowych rozwiązań. Umożliwia również zapoznanie się z nowymi rozwiązaniami prawnymi przez inwestorów i pozostałych uczestników procesu budowlanego.

Projektowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej.

Projektowana ustawa nie zawiera przepisów technicznych, w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039, z późn. zm.).

Projekt ustawy nie podlega również obowiązkowi przedstawienia właściwym instytucjom lub organom Unii Europejskiej stosownie do § 39 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. poz. 979).

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414, z późn. zm.) projekt ustawy *został zamieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.*

Projekt ustawy znajduje się w wykazie prac legislacyjnych Rady Ministrów.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw

1. Podmioty, na które oddziałuje przedmiotowa regulacja.Ruch budowlany w Polsce ostatnich latach kształtował się następująco⁹:

Obiekty budowlane ogółem	2013 (I półrocze)	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
<i>Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę</i>	85.885	207.142	221.033	217.694	212.279	233.386	230.138	203.647
<i>Obiekty oddane do użytkowania</i>	75.305	167.332	149.731	146.028	142.850	168.804	164.420	139.978
Budynki ogółem								
<i>Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę</i>	49.745	121.175	136.616	137.183	133.187	149.720	149.567	118.130
<i>Obiekty oddane do użytkowania</i>	53.917	119.695	108.678	106.380	104.977	129.589	114.892	97.105
Budynki przemysłowe i magazynowe								
<i>Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę</i>	2.200	5.086	5.448	5.349	5.220	6.200	6.911	8.158
<i>Obiekty oddane do użytkowania</i>	2.453	6.025	5.598	5.161	5.372	6.662	7.068	6.742
Budynki mieszkalne jednorodzinne								
<i>Wydane decyzje o pozwoleniu na budowę</i>	33.834	83.530	96.186	97.847	96.032	109.119	104.757	74.637
<i>Obiekty oddane do użytkowania</i>	38.577	82.684	75.075	73.255	72.050	87.609	73.058	61.301

Czasochłonność i obciążenia regulacyjne procesu budowlanego**a) metodyka Doing Business – budowa hali magazynowej**

Jednym ze sposobów oceny czasochłonności i złożoności proceduralnej procesu budowlanego są wyniki corocznego raportu Doing Business, opracowywanego przez Bank Światowy. Raport ten porównuje gospodarki 189 państw (w poprzedniej edycji - 185), biorąc pod uwagę wybrane aspekty prowadzenia działalności gospodarczej, w tym uzyskiwanie pozwolenia na budowę typowej hali magazynowej (*standardised warehouse*). Dane zawarte w wynikach raportu nie odnoszą się jedynie do brzmienia przepisów, lecz wskazują na praktykę ich stosowania, wynikającą z opinii uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego wypełniających ankiety.

Między wynikami badania Doing Business za rok 2013 i 2014 w odniesieniu do procesu wydawania pozwoleń na budowę w Polsce odnotowano znaczne rozbieżności – autorzy raportu odnotowali postęp w upraszczaniu procedur związanych z pozwoleniami na budowę, jednocześnie zmieniając metodologię badania.

Zgodnie z przyjętą przez autorów raportu *Doing Business* metodyką, proces budowlany w odniesieniu do inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej przedstawia się w Polsce następująco:

⁹ Źródło: Badanie „Ruch budowlany w Polsce” przeprowadzane przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

Etap procesu	Doing Business 2013		Doing Business 2014	
	Czas (dni)	Liczba procedur	Czas (dni)	Liczba procedur
I. Przygotowanie do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę (uzgodnienia projektu itd.).	29	9	25	5
II. Postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę	180	1	65	1
III. Czynności od uzyskania decyzji ostatecznej do momentu złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie	17	17	10 ¹⁰	10
IV. Postępowanie od momentu złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie do przystąpienia do użytkowania obiektu	75	2	76	2
łącznie	301	29	161	18

W raporcie za rok 2013 wskazywano, że etap wydawania pozwolenia na budowę zajmuje 180 dni - jak wskazano wyżej, raport Doing Business nie odnosi się wyłącznie do brzmienia przepisów, lecz również do praktyki ich stosowania, stąd najważniejsza procedura - uzyskanie pozwolenia na budowę, która zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego powinna trwać do 30 dni (do 60 dni w sprawach złożonych) - zajmowała w ocenie respondentów raportu 180 dni. Jak wskazywał komentarz autorów raportu, na okres ten składały się również postępowania odwoławcze oraz sądownoadministracyjne, prowadzące do uzyskania ostatecznego rozstrzygnięcia w przedmiocie pozwolenia na budowę. W raporcie za rok 2014 wynik ten skorygowano do wartości 65 dni, która wg respondentów jest przeciętnym czasem uzyskania pozwolenia na budowę, wynikającym z praktycznego stosowania przepisów, na co wpływ mają nie tylko ustawowe terminy, lecz również stopień skomplikowania norm prawnych.

Wprowadzane zmiany powinny zatem prowadzić nie tylko do formalnego skrócenia i uproszczenia procedur, ale także – poprzez generalne uproszczenie przepisów – spowodować zmianę praktyki organów administracji architektoniczno-budowlanej, prowadzącej do wydłużenia procesu uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę. Proponowane zmiany spełniają ten postulat.

Jednocześnie, z uwagi na oparcie wyników raportu Doing Business na opiniach praktyków procesu inwestycyjno-budowlanego, nie jest możliwe precyzyjne wskazanie, jak w ich ocenie zmieni się czas trwania poszczególnych procedur, w tym krytycznej procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę. Można jednak wskazać, że poprzez zmiany wprowadzone ustawą część procedur i formalności

¹⁰ Zastosowany w raporcie sposób obliczania czasu trwania procedur zawiera uproszczenia, w przypadku procedur mających miejsce równolegle przyjmuje się, że każda kolejna procedura wydłuża czas trwania etapu o jeden dzień (pół dnia dla procedur elektronicznych). Z uwagi na to po rozbiciu na etapy wskazany w tabeli czas trwania poszczególnych etapów nie sumuje się w czas trwania całej procedury (161 dni).

zostanie zlikwidowanych, dla części zostaną wprowadzone krótsze ramy czasowe, zaś zmniejszenie ilości procedurogodzin w urzędach administracji architektoniczno-budowlanej spowoduje, że sprawy złożone (takie jak budowa obiektów przemysłowych) będą mogły być załatwiane szybciej i sprawniej. Mniejsza ilość wymagań wobec inwestora i większy stopień ich dookreślenia uczyni ocenę wniosku prostszą i w większym stopniu zunifikowaną, co powinno przełożyć się na sprawność działania organów i ograniczenie stosowania instytucji przedłużających postępowania.

W wyniku badania ankietowego prowadzonego przez MTBiGM, obecnie MliR, obejmującego 26 spraw dotyczących budowy obiektów przemysłowych i magazynowych ustalono, że średni czas od dnia złożenia wniosku o pozwolenie na budowę (także niekompletnego) do dnia wydania tej decyzji wynosi średnio 41 dni (50 dni w dużych miastach), przy czym najdłuższe z postępowań trwało 88 dni, zaś najkrótsze – 10 dni. Od momentu wydania decyzji do momentu nadania jej przymiotu ostateczności upłynęło średnio 19 dni (21 dni w dużych miastach).

Wyniki badania nie zmieniają faktu, że w przypadkach skrajnych, wiążących się z istnieniem sprzecznych interesów wielu stron lub nieuregulowanego stanu prawnego, postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę może trwać znacznie dłużej, zwłaszcza jeśli sprawa rozpoznawana jest w sądach administracyjnych obu instancji (do kilku lat).

b) metodyka MliR – budowa domu jednorodzinnego

Jak wspomniano powyżej, raport Doing Business jest jednym ze źródeł wiedzy na temat praktyki polskiego procesu inwestycyjno-budowlanego, odnoszącym się do jednego typu inwestycji. Z uwagi na sposób zbierania danych do raportu (ankiety uwzględniają dane dostarczane przez respondentów, nie zaś brzmienie przepisów prawa) nie ma możliwości prostego przełożenia innych typów inwestycji na metodykę Doing Business. Z uwagi na to Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej prowadziło własne prace nad obliczeniem obciążeń procesu inwestycyjnego oraz jego czasochłonności w odniesieniu do innych inwestycji. Dla potrzeb obliczeń czasu trwania poszczególnych etapów przyjęto takie same fazy jak dla Doing Business, tj.

Faza I – przygotowanie projektu budowlanego

Faza II – uzyskanie pozwolenia na budowę (zgody w innej formie)

Faza III – rozpoczęcie i zakończenie budowy

Faza IV – uzyskanie zgody na użytkowanie obiektu

W tym celu przeprowadzono wśród organów administracji architektoniczno-budowlanej ankietę, której celem jest wskazania „wąskich gardeł” procedury administracyjnej w odniesieniu do różnych typów inwestycji a także ustalenie, ile w rzeczywistości trwa uzyskanie pozwolenia na budowę dla tych inwestycji.

Wyniki badań ankietowych przeprowadzonych przez Ministerstwo wskazują, że średni czas od dnia wpływu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego (w tym także wniosków z brakami formalnymi) do dnia wydania decyzji o pozwoleniu na budowę to 37 dni (średnia dla Polski), lecz aż 61 dni dla dużych miast. Średni czas oczekiwania na uzyskanie przez decyzję waloru ostateczności to 20 dni (25 dni w dużych miastach). Łącznie zatem, od dnia wpływu wniosku (także niekompletnego) do dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę upływa obecnie średnio 57 dni (86 dni w dużych miastach). Należy jednocześnie odnotować, że istotną wadą procedury budowlanej jest fakt, że inwestycje małe, takie jak budynki jednorodzinne i inwestycje o charakterze przemysłowym wiążą się ze zbliżoną (choć nie taką samą) liczbą procedur.

Mediany w opisanych wyżej zagadnieniach kształtują się następująco:

Czas od dnia wpływu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego (w tym także wniosków z brakami formalnymi) do dnia wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (w dniach)	31
- w tym duże miasta	60
Czas od dnia uzyskania kompletnego (w rozumieniu art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego) wniosku do dnia wydania decyzji o pozwoleniu na budowę (w dniach)	16
- w tym duże miasta	19
Czas od dnia wydania decyzji o pozwoleniu na budowę do dnia, gdy stała się ona ostateczna (w dniach)	18
- w tym duże miasta	21
Czas od dnia wpływu wniosku do dnia wysłania wezwania o uzupełnienie braków formalnych wniosku (art. 64 § 2 Kpa – w dniach)	8
- w tym duże miasta	8
Czas od dnia wysłania postanowienia z art. 35 ust. 3 Prawa budowlanego do dnia uzupełnienia wniosku (w przypadku kilku wystąpień czas od pierwszego przesłania postanowienia do wpływu ostatnich wyjaśnień – w dniach)	15
- w tym duże miasta	17

Ponadto w wyniku analizy ankiet w odniesieniu do budynków jednorodzinnych ustalono, że od dnia uzyskania przez organ kompletnego i prawidłowego wniosku o pozwolenie na budowę do dnia wydania decyzji w tym przedmiocie upływa średnio 20-21 dni. Wezwania do uzupełnienia braków formalnych wniosków kierowane są w 16.4% spraw (ale aż w 34.5% w dużych miastach – to jedna z przyczyn dłuższego czasu trwania postępowań w tych miastach). Z kolei w 28.1% przypadków wydawano postanowienie, o którym mowa w art. 35 ust. 3 ustawy - Prawo budowlane (54.1% w dużych miastach – to także przyczyna wydłużenia czasu trwania postępowania w dużych miastach). Tylko w 0.7% spraw decyzja o pozwoleniu na budowę była zaskarżona (2% w dużych miastach).¹¹

W uproszczonym i zestandaryzowanym wg metodyki Doing Business ujęciu, budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego przedstawia się następująco:

BUDYNEK MIESZKALNY JEDNORODZINNY (analiza wg metodyki Doing Business 2014)	Liczba procedur	Czas (średnia dla Polski)	Czas (duże miasta)
I. Przygotowanie do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę (uzgodnienia projektu itd.).	3	28	28
II. Postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę	1	57	86

¹¹ W wyniku przesłania ankiety dotyczącej prawa budowlanego uzyskano 12 zgłoszeń ze starostw powiatowych (w tym cztery duże miasta: Poznań, Wrocław, Kraków, Gdańsk). Badanie objęło łącznie 440 spraw dotyczących budynków jednorodzinnych mieszkalnych, z czego 33% było procedowanych w dużych miastach. Ankieta dotyczyła także budynków wielorodzinnych oraz przemysłowych i magazynowych, jednak mała ilość wyników nie pozwala na oparcie się na wynikach badania w tym zakresie.

III. Czynności od uzyskania decyzji ostatecznej do momentu złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy	6	22	22
IV. Postępowanie od momentu złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy do przystąpienia do użytkowania obiektu	1	22	22
łącznie	11	129	158

c) dane z rejestrów prowadzonych organy administracji architektoniczno-budowlanej

Od początku 2013 r. możliwe jest precyzyjne wskazanie czasu trwania postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę dla wszystkich składanych wniosków. Elektronizacji uległ bowiem dostęp do danych pochodzących z rejestrów prowadzonych na podstawie przepisów *ustawy – Prawo budowlane*. Dla wniosków o wydanie pozwolenia na budowę złożonych w styczniu 2013 r. średni czas oczekiwania na pozwolenie na budowę (liczony jako faktyczna ilość dni oczekiwania, bez odliczania okresów, o których mowa w art. 35 ust. 8 Prawa budowlanego) wynosił odpowiednio:¹²

Czas oczekiwania na pozwolenie na budowę	
a) w zależności od rodzaju obiektu budowlanego	Czas (w dniach)
Wszystkie obiekty budowlane	33
Wszystkie budynki	34
Jednorodzinne budynki mieszkalne	35
Pozostałe budynki mieszkalne	33
Budynki biurowe i konferencyjne	39
Budynki przemysłowe	36
b) w zależności od powiatu	
M. st. Warszawa	40
Łódź, Gdańsk, Poznań, Wrocław, Kraków	40
Miasta na prawach powiatu	35
Powiaty ziemskie	32

Cel projektowanych rozwiązań

Głównym celem projektu jest uproszczenie i skrócenie procesu budowlanego w odniesieniu do większości inwestycji realizowanych na podstawie przepisów *ustawy – Prawo budowlane*.

Projektowane rozwiązania oddziaływać będą na następujące typy inwestycji:

3.1. Tryb zgłoszenia z projektem budowlanym	Jednorodzinne budynki mieszkalne, których obszar oddziaływania nie wykracza poza granice
---	--

¹² Dane z informacji Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego z dnia 25 września 2013 r. znak DPR/INN/073/48/2013.

	działki – około 48.000 postępowań rocznie.
3.2. Zgłoszenie zakończenia robót w miejsce pozwolenia na użytkowanie	1) warsztaty rzemieślnicze, 2) stacje obsługi pojazdów, 3) myjnie samochodowe, 4) garaże do pięciu stanowisk włącznie 5) obiekty magazynowe, jak: budynki składowe, chłodnie, hangary, wiaty, 6) budynki kolejowe, jak: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe, myjnie taboru kolejowego, 7) place składowe, postojowe i parkingi, 8) stawy rybne.
3.3. Uproszczenie wymagań dotyczących projektu budowlanego	Wszystkie obiekty budowlane wymagające dostępu do mediów oraz drogi publicznej.
3.4. Rozpoczęcie robót budowlanych na podstawie decyzji podlegającej wykonaniu (w miejsce decyzji ostatecznej)	Wszystkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę, w sytuacji, gdy nie ma stron innych niż inwestor.
3.5. Likwidacja obowiązku zgłoszenia zamierzonego terminu rozpoczęcia robót budowlanych	Wszystkie roboty budowlane wymagające dokonania tej czynności.
3.6. Wezwanie do uzupełnienia braków formalnych wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowlanego w terminie do 14 dni	Wszystkie roboty budowlane wymagające pozwolenia na budowę (ponad 200.000 postępowań rocznie) lub zgłoszenia (brak danych statystycznych w tym zakresie).
3.7. Rejestr zgłoszeń budowlanych	Zmiana o charakterze dostosowawczym.

Cel ten w odniesieniu do poszczególnych typów inwestycji polegać będzie na:

budynki jednorodzinne mieszkalne – skrócenie czasu trwania procedury poprzedzającej rozpoczęcie robót budowlanych z 57 dni (86 dni w dużych miastach) do 30 dni, poprzez udzielanie milczącej zgody w odpowiedzi na zgłoszenie z projektem budowlanym (faza II). Dodatkowo skrócenie procedury poprzedzającej rozpoczęcie budowy poprzez likwidację procedury zawiadomienia organu administracji architektoniczno-budowlanej o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych (faza III - przyspieszenie o 7 dni) oraz skrócenie czasu na uzyskanie milczącej zgody na użytkowanie (faza IV - przyspieszenie o 7 dni). **Łącznie zatem oszczędność czasu wg metodyki Doing Business wyniesie 45 dni (74 dni w dużych miastach) w procesie obejmującym wszystkie cztery fazy (zgodnie z tabelą zamieszczoną na końcu części b)). Zmiana dotyczyć będzie ok. 42.000 budynków jednorodzinnych, których obszar oddziaływania nie wykracza poza granice działki objętej inwestycją (wg danych z 2012 roku).**

dla skomplikowanych, dużych inwestycji – skrócenie czasu trwania procedur budowlanych poprzez umożliwienie organom administracji architektoniczno-budowlanej szybszego i sprawniejszego załatwiania spraw skomplikowanych (faza II - wolne procedurodni z uwagi na zmiany w pkt 3.1),

dla wszystkich typów inwestycji – uproszczenie procedury budowlanej poprzez:

- eliminację procedur związanych z uzyskiwaniem uzgodnień projektu budowlanego (uzgodnienia z dostawcami mediów, zarządcą drogi publicznej),
- związanie organu terminem 14 dni na wezwanie do uzupełnienia braków formalnych wniosku (faza II),
- likwidację procedury zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie

rozpoczęcia robót budowlanych (faza III),

- ustalenie, że rozpoczęcie budowy będzie możliwe na podstawie decyzji podlegającej wykonaniu, bez oczekiwania na jej uprawnomocnienie (faza III),

dla części inwestycji (warsztaty rzemieślnicze, stacje obsługi pojazdów, myjnie samochodowe, garaże do pięciu stanowisk włącznie, obiekty magazynowe, jak:: budynki składowe, chłodnie, hangary, wiaty, budynki kolejowe, jak: nastawnie, podstacje trakcyjne, lokomotywownie, wagonownie, strażnice przejazdowe, myjnie taboru kolejowego, place składowe, postojowe i parkingi, stawy rybne) likwidacja obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie (faza IV),

dla inwestycji niewymagających pozwolenia na użytkowanie - skrócenie czasu oczekiwania na udzielenie milczącej zgody na użytkowanie obiektu z 21 do 14 dni (faza IV).

W efekcie realizacja inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej, będącej przedmiotem oceny autorów raportu Doing Business przebiegać będzie następująco:

Hala magazynowa	Doing Business 2013		Doing Business 2014		Projektowane zmiany	
	dni	procedury	dni	procedury	dni	procedury
I. Przygotowanie do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę (uzgodnienia projektu itd.).	29	9	25	5	4	2 ¹³
II. Postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę	180	1	65	1	65	1 ¹⁴
III. Czynności od uzyskania decyzji ostatecznej do momentu złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie	17	17	10	10	22	8 ¹⁵
IV. Postępowanie od momentu złożenia wniosku o pozwolenie na użytkowanie do przystąpienia do użytkowania obiektu	75	2	76	2	15	2 ¹⁶
łącznie	301	29	161	18	106	13

łącznie w ujęciu Doing Business nastąpi redukcja czasu trwania wszystkich procedur administracyjnych o 55 dni, przy jednoczesnym zredukowaniu ilości procedur o 5 (w porównaniu do wyników raportu Doing Business 2014).

W przypadku budynków jednorodzinnych podlegających trybowi zgłoszenia z projektem budowlanym, zmiany w uproszczonym ujęciu Doing Business wyglądać będą następująco:

Budynki jednorodzinne wg metodyki Doing Business	OBECNIE (średnie czasy trwania wg badań własnych MliR)	PROJEKTOWANE ZMIANY
--	--	---------------------

¹³ Procedury nr 3, 4 z raportu Doing Business 2014 (równoległe).

¹⁴ Procedura nr 6 z raportu Doing Business 2014.

¹⁵ Procedury nr 8-16 z raportu Doing Business 2014 (równoległe).

¹⁶ Procedury nr 17-18 z raportu Doing Business 2014 (równoległe).

Etap procesu	Liczba procedur	Czas (średnia dla Polski)	Czas (duże miasta)	Liczba procedur	Czas
I. Przygotowanie do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę (uzgodnienia projektu itd.).	4	24	24	1 ¹⁷	3
II. Postępowanie administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę	1	57	86	1 ¹⁸	30
III. Czynności od uzyskania decyzji ostatecznej do momentu złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy	6	17	17	5 ¹⁹	13
IV. Postępowanie od momentu złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy do przystąpienia do użytkowania obiektu	1	21	21	1 ²⁰	14
łącznie	12	119	138	8	60

łącznie zmiany dotyczyć będą likwidacji 4 procedur oraz przyspieszenia postępowania o 59 dni. Zmiany te, o wąskim zakresie (odnoszące się do poszczególnych instytucji procesu budowlanego, nie zmieniające jednocześnie jego podstawowych zasad), spowodują uzyskanie stosunkowo dużych korzyści w postaci uproszczenia i skrócenia procedury uzyskania zgody budowlanej oraz realizacji budowy.

Likwidacja obowiązku zgłoszenia zamierzonego terminu rozpoczęcia robót budowlanych spowoduje ponadto korzystną zmianę po stronie inwestorów. Według badań prowadzonych przez Ministerstwo Gospodarki obecnie obowiązek ten zajmuje łącznie 562.500 godzin rocznie i generuje po stronie przedsiębiorców koszty administracyjne w kwocie 17.195.820 zł rocznie. Projektowana zmiana spowoduje likwidację tych obciążeń.

2. Wyniki konsultacji społecznych.

Do uzupełnienia po przeprowadzeniu konsultacji społecznych projektu.

3. Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Założeniem przedmiotowej regulacji jest brak negatywnego wpływu na sektor finansów publicznych w części dotyczącej zarówno budżetu centralnego (w tym zakresie brak rozwiązań wywierających potencjalny wpływ) jak i budżetów jednostek samorządu terytorialnego. W tym celu projekt dokonuje odpowiednich zmian w *ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej* (Dz. U. z 2012 r. poz. 1282).

4. Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na

¹⁷ Procedura nr 3 z raportu Doing Business 2014.

¹⁸ Procedura nr 6 z raportu Doing Business 2014.

¹⁹ Procedury nr 8-11, 16 z raportu Doing Business 2014.

²⁰ Procedura nr 17 z raportu Doing Business 2014 (w formie milczącej zgody).

funkcjonowanie przedsiębiorstw.

W roku 2011 w Polsce udział budownictwa w Produkcie Krajowym Brutto wynosił 6.9% (105.542 mln zł).²¹ Nie ulega wątpliwości, że rynek budowlany stanowi istotną część gospodarki, zaś pewność prawna inwestora i działanie w przyjaznym środowisku administracyjnym wpływa na podejmowanie decyzji w przedmiocie umiejscowienia w Polsce inwestycji budowlanych (zwłaszcza w obliczu konkurencji ze strony innych państw UE).

5. Wpływ regulacji na rynek pracy.

Zatrudnienie w budownictwie wyniosło w 2011 roku 706.600 osób, co w porównaniu z rokiem 2005 stanowi wzrost o około 30%.²² Przedmiotowa regulacja wywierać będzie pozytywny wpływ na rynek pracy. Uproszczenie procedur budowlanych przyczyni się do poprawy warunków realizacji inwestycji budowlanych.

6. Wpływ regulacji na sytuację i rozwój regionalny.

Z uwagi na brak różnic w brzmieniu przepisów prawa normujących proces budowlany w regionach (wyczerpująca regulacja na poziomie ustawowym), przedmiotowa regulacja nie będzie miała wpływu na zwiększenie bądź niwelację różnic w rozwoju pomiędzy regionami.

²¹ Źródło: Mały rocznik statystyczny Polski 2012, GUS.

²² Źródło: Mały rocznik statystyczny Polski 2012, GUS.