

# Nowy projekt założeń do projektu zmiany ustawy – Prawo budowlane

19 lutego br. na internetowych stronach Rządowego Centrum Legislacji udostępniono kolejny „Projekt założeń do projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane” (<http://legislacja.rcl.gov.pl/lista/1/projekt/146682/katalog/146689>). Nowa propozycja legislacyjna ministra odnosi się przede wszystkim do raportu Banku Światowego pt. *Doing business 2013*. Choć pozycja Polski w tym rankingu stale się poprawia, to procedury budowlane ciągną nasz kraj w dół, gdyż zajmuje 161. miejsce w rankingu na 185 krajów, a ogólnie Polska jest na 55. miejscu.

**Propozycje zmian w przepisach budowlanych mają na celu skrócenie terminów związanych z realizacją inwestycji budowlanych i wyeliminowanie niektórych procedur.** Skrócenie procedur cieszy, choć w rzeczywistości niektóre zaproponowane rozwiązania spowodują faktyczne wydłużenie czasu oczekiwania na rozpoczęcie robót budowlanych.

Liczba procedur musi ulec zmniejszeniu, choć może się to wiązać z podwyższeniem ryzyka inwestora. Rezygnacja z oświadczenia operatorów może spowodować, że wybudowany obiekt nie zostanie podłączony do wszystkich sieci wymaganych przepisami techniczno-budowlanymi, a zastosowanie indywidualnych źródeł nie będzie możliwe, natomiast rezygnacja ze zgody na lokalizację zjazdu może doprowadzić do sytuacji, gdzie działka budowlana miała dostęp do drogi publicznej, ale nie jest możliwe zapewnienie dostępu właściwego dla funkcji nowo wybudowanego obiektu, spełniającego wymagania przepisów pożarowych czy techniczno-budowlanych.

Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej proponuje **osiem zmian** do ustawy Prawo budowlane, a zatem będzie to „mała nowelizacja”.

## Po pierwsze

**Projekt zakłada likwidację pozwoleń na budowę w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych.** Wyłączone z tego będą budynki jednorodzinne z obszarem oddziaływania (wyznaczanym przez projektanta w projekcie budowlanym) wykraczającym poza projekt zagospodarowania działki budowlanej. Resort zakłada (na podstawie badania), że będzie to dotyczyć aż 50 % przypadków. Nie zauważono jednak, że powstanie paradoksalna sytuacja. Dom jednorodzinny będzie można budować na podstawie zgłoszenia z projektem budowlanym, a np. na budyniek gospodarczy o powierzchni zabudowy większej niż 25 m<sup>2</sup> czy też pełnowymiarowy garaż potrzebne będzie pozwolenie na budowę. Konieczna jest zatem analiza całej listy budów z art. 29 ust. 1, a także przy okazji przeniesienie zapisu o wolnostojących kolektorach słonecznych z ust 2 do ust. 1. Trzeba też w tym obszarze rozstrzygnąć, czy instalowanie kabli jest kwalifikowane jako robota budowlana (jak to wynika z art. 29 ust. 2 pkt 17), czy nie (jak to wynika z definicji obiektu liniowego).

W procedurze zgłoszenia nie będzie można wezwać wnioskodawcy do usunięcia błędów w projekcie budowlanym. Statystycznie to postępowanie będzie trwało 30 dni, ale aby uzyskać prawo do rozpoczęcia budowy, trzeba poprawić projekt, ponownie dokonać zgłoszenia i czekać kolejne 30 dni.

Wyliczenia, że likwidacja pełnego postępowania administracyjnego w 50% pozwoleń na budowę budynków mieszkalnych spowoduje oszczędność 432 000 „procedurogodzin” (wg najnowszych danych to już tylko 387 000 „procedurogodzin”), a to spowoduje szybsze załatwianie spraw skomplikowanych, budzi uzasadnione wątpliwości. Z roku na rok zmniejsza

się bowiem liczba wydawanych pozwoleń na budowę (np. o 13 891 mniej w 2012 r. niż w 2011 r., czyli obniżenie pracochłonności o 125 019 „procedurogodzin”), a mimo to nie odnotowuje się widocznego skrócenia terminów załatwiania wniosków o pozwolenie na budowę.

## Po drugie

**Projekt zakłada ograniczenie kategorii obiektów budowlanych wymagających po zakończeniu budowy uzyskania pozwolenia na użytkowanie w drodze decyzji administracyjnej.** Tu z pewnością można pójść jeszcze dalej i ograniczyć obowiązek uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie tylko do przypadków obiektów, w których w trakcie trwania budowy nadzór budowlany stwierdził nieprzestrzeganie prawa oraz przystąpienie do użytkowania przed wykonaniem wszystkich robót. Zakładając, że przy tych postępowaniach utrzymana zostanie zasada ograniczenia stron postępowania do inwestora, warto zmienić brzmienie art. 55 Prawa budowlanego tak, aby można było korzystać z art. 130 § 4 KPA, czyli przystąpić do użytkowania na podstawie nieostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

W założeniach przewiduje się zmianę art. 28 w taki sposób, aby również w przypadku pozwoleń na budowę można było rozpocząć budowę na podstawie nieostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (gdy decyzja jest zgodna z wnioskiem wszystkich stron, co w konsekwencji oznacza, że w postępowaniu jedyną stroną był inwestor, czyli obszar oddziaływania nie wykraczał poza projekt zagospodarowania działki). Projekt założeń do zmiany ustawy przewiduje również skrócenie terminu do wniesienia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy z obowiązujących aktualnie 21 do 14 dni.

## Po trzecie

**Projekt zakłada uproszczenie projektu budowlanego.** Najistotniejsze jest to, aby dostosować zakres projektu budowlanego, zwłaszcza projektu architektoniczno-budowlanego do zakresu sprawdzenia projektu. W aktualnym stanie prawnym mamy do czynienia z sytuacją, że projekt jest zatwierdzany w całości, choć organ nie sprawdza zgodności projektu architektoniczno-budowlanego z przepisami techniczno-budowlanymi.

Należy w możliwie dużym stopniu unikać zapisów powodujących konieczność zastosowania uznania administracyjnego innego w każdym powiecie. Właściwie w zakresie projektu architektoniczno-budowlanego można by ograniczyć się do koncepcji urbanistyczno-architektonicznej z elementami technologii.

Wśród proponowanych zmian wymieniana się **rezygnację z oświadczeń zarządców sieci i zgody zarządców dróg** (z wyłączeniem dróg krajowych i wojewódzkich). W przypadku sieci wątpliwości budzi przypadek zastosowania indywidualnego źródła ciepła bez spełniania warunków wynikających z uregulowań o efektywności energetycznej (przepis wszedł w życie od 1 lipca 2012 r).

W przypadku zjazdów ważne będzie sprawdzenie, czy działka z projektowanym obiektem budowlanym spełnia wymagania dotyczące działek budowlanych, tj. ma dostęp do drogi publicznej, pozostawiając do oceny i ryzyka inwestora, czy jest on odpowiedni dla funkcji obiektu i terenu, do momentu zakończenia budowy i oddania obiektu do użytkowania.

## Po czwarte

**Projekt zakłada likwidację „lex specialis”** z art. 28, co umożliwi rozpoczęcie budowy na podstawie wydanej decyzji, bez oczekiwania aż stanie się decyzją ostateczną (tylko w przypadkach, gdy nie było innych niż inwestor stron postępowania).

## Po piąte

**Proponuje się zniesienie obowiązku informowania organów nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia budowy.** Dotychczas była to czysta formalność,

bez konsekwencji w przypadku niedopełnienia obowiązku. Często były też przypadki nieuzasadnianych żądań dostarczenia ostatecznej (ostemplowanej przez organ AAB) decyzji o pozwoleniu na budowę.

## Po szóste

**Proponuje się wprowadzenie 14-dniowego terminu na wezwanie do uzupełnienia braków.** Zmianę należy rozszerzyć o dodatkowy warunek, że organ może czynić to tylko raz. Warto też wprowadzić prawne konsekwencje nieprzestrzegania tej zasady.

## Po siódme

**Proponowane jest wprowadzenie dodatkowych rejestrów. Zmiany są zbyt zachowawcze i nie przewidują upublicznienia rejestrów.** Publiczne rejestry to odciążenie organów od obowiązku udostępniania informacji publicznych różnym podmiotom i jednocześnie dostęp do rejestrów organów NB, a także właścicieli działek sąsiednich w przypadkach nieuznania ich za stronę, czy też zastosowania procedury zgłoszenia w przypadkach, gdy obszar oddziaływania obiektu wykracza poza projekt zagospodarowania terenu. Publiczny rejestr może także ograniczyć liczbę nieuzasadnionych interwencji sąsiadów domniemających, że roboty na sąsiedniej działce wykonywane są samowolnie.

## Po ósme

Założenia wskazują na **konieczność zmian trzech rozporządzeń: o projekcie budowlanym, o wzorach wniosków i decyzji o pozwoleniu na budowę i rejestrach.**

Z założenia ma być to mała i szybka nowelizacja. Przewiduje się, że zmiana ustawy wejdzie w życie w III lub IV kwartale 2013 r. i krótkie „vactio legis” – 14 dni od daty publikacji. Dość zaskakująca i chyba nie do zaakceptowania jest proponowana zmiana w ustawie o opłatach skarbowych. Otóż, aby nie uszczuplić dochodów budżetu państwa, proponuje się podwyższyć opłaty za wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Pozwoleń na użytkowanie będzie mniej, więc muszą być droższe.

*mgr inż. arch. Mariola Berdysz*



## AGOCCEL - Power of Innovation

- znaczna redukcja wydatków na system zagęszczający produkty z tej grupy silnie zagęszczający, stabilizujący oraz obniżający koszty produkcji (farby, tynki, kleje)



RETENMAIER POLSKA  
SP. z o.o.

Al. Jerozolimskie 181  
02-222 Warszawa

Tel. + 48 (22) 608 51 09

Fax + 48 (22) 608 51 51