

## UZASADNIENIE

### I. Cel wprowadzanych zmian

Potrzeba wprowadzenia zmian w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.) wynika z konieczności uproszczenia i przyspieszenia procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zapewnienia większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć.

W celu uczynienia bardziej czytelnym zakresu odpowiedzialności projektanta oraz organów administracji, w projektowanych przepisach przewiduje się podział projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny. Rozróżnienie elementów projektu budowlanego, które będą podlegały weryfikacji przez organ administracji publicznej od elementów, za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą wyłącznie projektanci, sprawi, że wydawanie decyzji pozwolenia na budowę, czy też przyjęcie zgłoszenia wraz z projektem, będzie przebiegało sprawniej i szybciej.

Ponadto przewiduje się, iż podział projektu budowlanego spowoduje zmniejszenie obciążenia organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz umożliwi szybsze przygotowanie dokumentacji projektowej w zakresie niezbędnym do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.

W związku z projektowaną regulacją, zmieniającą zakres projektu budowlanego oraz jego poszczególnych części konieczne jest równoczesne wprowadzenie zmian dostosowawczych do nowej koncepcji projektu budowlanego w innych aktach prawnych.

Dodatkowo, projekt ustawy zawiera szereg innych zmian, których konieczność wprowadzenia oraz zasada działania została szczegółowo opisana poniżej.

### II. Szczegółowy opis wprowadzanych zmian

#### - Zmiany w obszarze ustawy Prawo budowlane

##### 1. Art. 3 ust. 2 pkt 20

W definicji obszaru oddziaływania obiektu skreśla się wyrażenie „w zagospodarowaniu”. Pojęcie to użyte w tym przepisie budzi obecnie wątpliwości interpretacyjne. Zmiana zagospodarowania terenu może polegać na budowie obiektu budowlanego, czyli wiązać się z wykonaniem robót budowlanych, albo nie wiązać się z wykonaniem robót. Prawo budowlane powinno zajmować się jedynie tą formą zagospodarowania, która dotyczy obiektów budowlanych, a zatem jedynie „zabudową”.

Niestety orzecznictwo sądowno-administracyjne, z uwagi na użyte w przepisie pojęcie „w zagospodarowaniu”, zbyt szeroko interpretuje pojęcie obszaru oddziaływania obiektu. Jak zaznaczono w wyroku WSA w Łodzi z 2 sierpnia 2018, sygn. akt: II SA/Łd 467/18: *Pojęcia "ograniczeń w zagospodarowaniu terenu" w rozumieniu art. 3 pkt 20 Pr.bud. nie można zawężyć do samych tylko "ograniczeń zabudowy" tego terenu, i w konsekwencji w tak błędnie (zbyt wąsko) określonym zakresie prowadzić analizę na tle art. 28 ust. 2 Pr.bud. Potwierdza to treść definicji legalnej "obszaru oddziaływania obiektu" w brzmieniu aktualnie obowiązującym, w którym wspomniane "ograniczenia zabudowy" zostały wymienione tylko jako przykładowy rodzaj "ograniczeń w zagospodarowaniu terenu". To ostatnie pojęcie ("ograniczenia w zagospodarowaniu") ma zaś niewątpliwie szerszy zakres znaczeniowy niż same tylko "ograniczenia zabudowy" (...) Przejawami takiego oddziaływania są więc np. hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne albo zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby, bądź też pozbawienie lub ograniczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, (...) Przepisami odrębnymi, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu działki inwestora związane z budowanym obiektem, są więc także przepisy prawa cywilnego, które gwarantują właścicielowi nieruchomości sąsiedniej prawo do korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem (art. 140 k.c.).*

W wyroku WSA w Krakowie sygn. akt: II SA/Kr 557/18, stwierdzono nawet, że: *Zdaniem Sądu uznać bowiem należy, że znaczące zintensyfikowanie ruchu po prywatnej drodze dojazdowej może być właśnie rozumiane jako zmiana zagospodarowania nieruchomości.*

Biorąc pod uwagę przykładowo podane wyroki należy zauważyć, że ustalanie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego staje się niezwykle trudne, gdyż w ocenie różnych wyroków pojęcie to odnosi się do różnych wartości i bliżej niedookreślonych oddziaływań (wibracje, zanieczyszczenia), w tym immisji, co do których granice nie mogą być ustalone jednoznacznie zwłaszcza przez organy administracji architektoniczno-budowlanej czy projektantów. Z uwagi na to, że obszar oddziaływania obiektu jest podstawą ustalania stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę, pojęcie to musi być jednoznaczne.

Tym samym uznano, że konieczne jest doprecyzowanie definicji obszaru oddziaływania obiektu, aby dostosowana była do materii regulowanej przez Prawo budowlane. Inne formy ograniczenia zagospodarowania terenu niż zabudowa (np. hałas, spaliny) wykraczają poza zakres przedmiotowy Prawa budowlanego. Dlatego też w przepisie pozostanie jedynie wyrażenie „w zabudowie”. Ograniczenia w zabudowie są jednoznaczne do ustalenia. Ograniczenia w zabudowie odnoszą się do takiego wpływu na nieruchomość, który uniemożliwia lub ogranicza wykonywanie robót budowlanych (w tym budowę obiektów budowlanych) z uwagi na niespełnianie przepisów techniczno-budowlanych i innych przepisów szczególnych, które stawiają wprost wymogi dotyczące zabudowy (przede wszystkim wymogi dotyczące odległości jednych obiektów budowlanych od innych obiektów budowlanych).

Innymi słowy obszar oddziaływania budowanego obiektu budowlanego będzie to obszar, w stosunku do którego ten obiekt wprowadzi ograniczenia możliwości budowy innych obiektów budowlanych ze względu na wymogi przepisów odnoszące się do zabudowy (a nie ze względu na to, że obiekt wprowadzi jakiegokolwiek subiektywne uciążliwości).

## **2. Art. 9**

Wprowadzono zmiany w zakresie uzyskiwania odstępstwa od przepisów techniczno – budowlanych.

Podstawową zmianą jest rezygnacja z konieczności występowania do ministra o upoważnienie w celu udzielenia odstępstwa od przepisów techniczno – budowlanych dla budynków. Zgodnie z nowymi zasadami, organ administracji architektoniczno – budowlanej będzie mógł samodzielnie zdecydować o udzieleniu zgody lub odmowie udzielenia zgody na odstępstwo od ww. przepisów znając stan prawny i faktyczny danej sprawy.

Wobec powyższego przewiduje się skrócenie czasu oczekiwania na wydanie postanowienia w przedmiotowej sprawie. Dotychczas zarówno organ administracji architektoniczno – budowlanej jak i minister zobowiązany był analizować wniosek o odstępstwo od przepisów techniczno – budowlanych w zakresie budynków. Należy zaznaczyć, iż wydanie upoważnienia w zakresie odstępstw od warunków technicznych w zakresie budynków trwa około 1,5 – 2 miesięcy. W proponowanym stanie prawnym, w zakresie warunków technicznych dla budynków, rezygnuje się z przekazywania wniosku do ministra w celu uzyskania upoważnienia, co znacząco powinno wpłynąć na szybkość wydawania postanowień przez organ administracji architektoniczno – budowlanej.

Kwestie związane z uzyskiwaniem upoważnienia od ministra w przypadku odstępstw od przepisów techniczno- budowlanych dla obiektów innych niż budynki zostały określone w art. 9a.

Art. 9 ust. 3 zawiera wymagania jakie powinien spełniać wniosek o udzielenie odstępstwa składany do organu administracji architektoniczno - budowlanej. Zakres wniosku zasadniczo nie różni się od tego, który dotychczas był wymagany w celu uzyskania upoważnienia ministra do wydania zgodny na odstępstwo. W przepisie wskazano, iż wniosek o udzielenie zgody na odstępstwo inwestor składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie decyzji pozwolenia na budowę. Powyższe jednoznacznie wskazuje, iż udzielenie zgody na odstępstwo nie jest możliwe podczas trwania

procedury legalizacji samowoli budowlanej.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej uzyskuje kompetencję uzależnienia wyrażenie zgody na odstępstwo od spełnienia dodatkowych warunków.

Dodatkowo w ust. 5 wyraźnie wskazano, iż odstępstwo od przepisów techniczno – budowlanych nie może naruszać spełnienia podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych określonych w załączniku I do rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (Dz. Urz. UE L 88 z 04.04.2011, str. 5 z późn. zm.) dotyczących: nośności i stateczności konstrukcji, bezpieczeństwa pożarowego, higieny, zdrowia i środowiska, bezpieczeństwa użytkowania i dostępności obiektów, ochrony przed hałasem, oszczędności energii i izolacyjności cieplnej oraz zrównoważonego wykorzystania zasobów naturalnych. Natomiast w przypadku obiektów użyteczności publicznej, jak i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego odstępstwo nie może ograniczać dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 12170), w tym osób starszych.

W związku z faktem, że nie każde odstępstwo będzie wymagało udziału ministra, zmiany art. 9 przyczynią się do usprawnienia i uproszczenia procesu inwestycyjnego oraz zmniejszenia zaangażowania administracji publicznej.

### **3. Art. 9a**

Konsekwencją zmian w art. 9 jest wprowadzenie art. 9a, który reguluje kwestie odstępstw od przepisów techniczno – budowlanych dla obiektów budowlanych innych niż budynki. W przypadku takiego obiektu, w celu wyrażenia zgody bądź odmowy zgody na odstępstwo organ administracji architektoniczno – budowlanej, podobnie jak dotychczas będzie zobowiązany uzyskać uprzednio upoważnienie ministra, który ustanowił przedmiotowe przepisy. Organ administracji architektoniczno – budowlanej, w tym celu składa wnioski do ministra wraz z dokumentami, które są wymienione w art. 9 ust. 3.

### **4. Art. 11**

Na wniosek Ministra Zdrowia uzupełniono upoważnienie ustawowe o wytyczne dotyczące treści aktu wykonawczego, na podstawie którego możliwa będzie zmiana zarządzenia Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 12 marca 1996 r. w sprawie dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia, wydzielanych przez materiały budowlane, urządzenia i elementy wyposażenia w pomieszczeniach na pobyt ludzi (M. P. poz. 231). Mając na względzie fakt, że w ustawie brakowało wytycznych również w zakresie rozporządzenia ministra właściwego do spraw rolnictwa, uzupełniono upoważnienie ustawowe w zakresie obu rozporządzeń.

### **5. Art. 12**

Zmiany wprowadzone w przepisie mają na celu dostosowanie przepisu do nowego podziału projektu budowlanego – na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno - budowlany i projekt techniczny. Ze względu na fakt, iż zakres projektu architektoniczno-budowlanego rozumianego na dotychczasowych zasadach, zgodnie z założeniami zmiany ustawy, będzie rozdzielony pomiędzy projekt architektoniczno - budowlany i techniczny, koniecznym było dostosowanie brzmienia przepisu dotyczącego samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

### **6. Art. 20**

- a) Zmiana w art. 20 ust. 2 jest konsekwencją zmian podziału projektu budowlanego. Dodatkowo należy wskazać, że projektant sprawdzający, posiadający uprawnienia w odpowiedniej specjalności, będzie dokonywał sprawdzenia zarówno projektu architektoniczno – budowlanego,

jak również projektu technicznego.

- b) Zapis dotyczący konieczności dołączenia oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi zasadami wiedzy technicznej, zostaje przeniesiony do art. 34 ust. 3c, dlatego też uchyla się art. 20 ust. 4. Takie rozwiązanie zapewni większą czytelność przepisów zarówno organom administracji architektoniczno - budowlanej jak i uczestnikom procesu budowlanego. W art. 34 będą zebrane wszystkie elementy projektu budowlanego w podziale na części.

## **7. Art. 29**

Podstawowym celem proponowanych zmian w ustawie – Prawo budowlane jest ułatwienie inwestorom ustalenia, jakie roboty budowlane wymagają dokonania zgłoszenia zamiast uzyskania pozwolenia na budowę, a jakie nie wymagają ani pozwolenia na budowę, ani nawet zgłoszenia.

Obecnie te kwestie reguluje art. 29 i art. 30. Przepisy te były wielokrotnie nowelizowane (wprowadzono liczne odesłania i wyjątki od wyjątków). W konsekwencji obecnie ich odczytanie bez dobrej znajomości sposobów wykładni prawa jest utrudnione.

Ponadto dla ustalenia wymogu dokonania zgłoszenia nie jest wystarczające samo przeanalizowanie art. 29 Prawa budowlanego, ale konieczne jest także odszukanie poszczególnych odesłań w art. 30 Prawa budowlanego. Dopiero bowiem przeanalizowanie art. 30 w zw. z art. 29 Prawa budowlanego pozwala na ustalenie, czy określone roboty budowlane wymagają dokonania zgłoszenia, czy też nie. Taka konstrukcja przepisów nie sprzyja czytelności ustawy i nie ułatwia procesu inwestycyjno-budowlanego. Powoduje to, że inwestor niejednokrotnie nie jest w stanie odczytać, czy jego inwestycja wymaga pozwolenia na budowę, zgłoszenia, czy jest zwolniona z tych obowiązków.

Tym samym, celem zmian w art. 29, a w konsekwencji również art. 30 jest przede wszystkim uproszczenie konstrukcji przepisów w taki sposób, aby osoba czytająca art. 29 ustawy w prosty sposób mogła się dowiedzieć, jakie formalności musi spełnić przy realizacji inwestycji.

Tworząc w projektowanej ustawie katalogi robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oparto się na obecnych rozwiązaniach w tym zakresie, niemniej jednak wprowadzając modyfikacje, których celem było uproszczenie procesu inwestycyjno - budowlanego. Tym samym, w większości przypadków, jeśli przed nowelizacją jakiś obiekt budowlany wymagał dokonania zgłoszenia, to także po nowelizacji będzie go wymagał, ale będzie to po prostu jednoznacznie wskazane w przepisie.

W związku z powyższym, wprowadzono zmiany:

### **Art. 29 ust. 1 pkt 1 - 26**

W przepisie wprowadzono katalog obiektów, których budowa wymaga zgłoszenia do organu architektoniczno-budowlanego. Dotychczasowe brzmienie przepisu wyszczególniało budowy zwolnione z obowiązku uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, bez określenia czy dana budowa podlega zgłoszeniu, o którym mowa powyżej.

Uzupełniono również katalog robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, a wymagających zgłoszenia o naziemne tarasy przydomowe o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>. Wprowadzono również zmianę w zakresie pomostów. Zrezygnowano z opisanego przeznaczenia pomostów, które można realizować na zgłoszenie, pozostano jedynie przy określeniu ich parametrów charakterystycznych tj. całkowita długość do 25 m i wysokość 2,5 m od korony pomostu do dna akwenu. Poprzednie określenia w zakresie przeznaczenia pomostów były mało precyzyjne. Jednocześnie zdecydowano zwolnić z pozwolenia na budowę wszystkie oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,5 m<sup>3</sup> na dobę, bez względu czy są to oczyszczalnie przydomowe czy nie. Procedurę zgłoszenia już stosuje się

do oczyszczalni przydomowych o wskazanej pojemności, dlatego też nie ma przeciwwskazań przed zwolnieniem z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę wszystkich oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m<sup>3</sup> na dobę.

Dodatkowo, na wniosek Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, uproszczono zasady na jakich ma odbywać się budowa szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę z wykorzystaniem procedury zgłoszenia, poprzez rezygnację z ograniczenia objętości przedmiotowego zbiornika. Dotychczas proces budowy szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności większej niż 25 m<sup>2</sup> wiąże się z obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę. Zmiana upraszczająca procedury budowy szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę o pojemności większej niż 25 m<sup>2</sup>, związana jest z potrzebą dostosowania się rolników do wymagań rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 5 czerwca 2018 r. w sprawie przyjęcia „Programu działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotami pochodzącymi ze źródeł rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu” (Dz. U. 2018 poz. 1339) w zakresie gromadzenia nawozów naturalnych (odchodów zwierzęcych) na płytach i w zbiornikach. Zgodnie z ww. rozporządzeniem prowadzący produkcję rolną oraz podmioty prowadzące działalność, o której mowa w art. 102 ust. 1 ustawy- *Prawo wodne* zobowiązani są do stosowania powierzchni lub pojemności posiadanych miejsc do przechowywania nawozów naturalnych do wymogów wynikających z tego rozporządzenia, w terminach do:

- 1) 31.12.2021 r. – w przypadku podmiotów prowadzących chów lub hodowlę zwierząt w liczbie większej niż 210 DJP, w tym podmioty prowadzące chów lub hodowlę drobiu w liczbie większej niż 40000 stanowisk lub chów lub hodowlę świń powyżej 2000 stanowisk dla świń o wadze ponad 30 kg lub 750 stanowisk dla macior;
- 2) 31.12.2024 r. – w przypadku podmiotów prowadzących chów lub hodowlę zwierząt gospodarskich w liczbie mniejszej lub równej 210 DJP.

Mając na uwadze powyższe, zakłada się, iż wprowadzone zmiany z zakresu uproszczenia procedur budowlanych wpłyną na możliwość dostosowania się rolników do wymagań ww. rozporządzenia, a tym samym pozytywnie wpłyną na możliwość realizacji wymagań środowiskowych, wykonania wyroku Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 20 listopada 2014 r. w sprawie C-365/13, czy też wykorzystania środków UE.

Ponadto, również na wniosek Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w celu uproszczenia procedur dotyczących budowy niecek dezynfekcyjnych w ramach dostosowywania gospodarstw do zasad bioasekuracji w związku z występowaniem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej wirusa afrykańskiego pomoru świń (ASF), wprowadza się zapisy wskazujące, iż przedmiotowe obiekty wymagają zgłoszenia, a nie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zakłada się, iż niecki dezynfekcyjne funkcjonalnie związane z chlewnią to nieskomplikowane konstrukcyjnie obiekty, których obszar oddziaływania nie wykracza poza działkę na której są zlokalizowane, zatem nie generują uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości. Niecki dezynfekcyjne powinny zabezpieczać podłoże przed przesiąkaniem środka dezynfekcyjnego z tej niecki oraz zabezpieczać środek dezynfekcyjny przed działaniem czynników zewnętrznych, w tym przez zadaszenie tej niecki.

#### **Art. 29 ust. 2 pkt 1 - 28**

Dotychczasowy przepis wskazywał, które z robót budowlanych nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę.

Obecnie w przepisie wprowadzono katalog obiektów, których budowa nie wymaga uzyskania zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej przed przystąpieniem do realizacji, a więc zarówno pozwolenia na budowę, jak i zgłoszenia.

Nowością jest zapis, iż obiekty małej architektury, bez względu na lokalizację, nie wymagają ani

pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia. Do tej pory, obiekty małej architektury sytuowane w miejscach publicznych wymagały zgłoszenia.

Dookreślono również, iż zarówno przepusty o średnicy do 100 cm jak i przepusty o przekroju najdłuższej przekątnej do 100 cm nie wymagają ani zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę. Zmiana ta ma na celu rozwiązać wątpliwości interpretacyjne powstające w przypadku przepustów o przekroju innym niż kołowy.

Ponadto uznano, że obiekty budowlane będące urządzeniami melioracji wodnych, które są z punktu widzenia budowlanego prostymi obiektami, nie powinny wymagać ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia. Tym samym ułatwiona zostanie ich realizacja w porównaniu do stanu obecnego, gdy wymagają one dokonania zgłoszenia.

Mając na uwadze fakt, iż dotychczas nie było jednoznacznych regulacji w zakresie urządzeń do przechowywania, wysyłania oraz odbierania przesyłek oraz wyroki sądów orzekające, iż paczkomat jest budowlą w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo budowlane, a w konsekwencji podlega regulacji m. in. uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, chyba, że inwestor wykaże, że jest to obiekt posadowiony na okres nie dłuższy niż 180 dni. Wówczas inwestor zobligowany byłby zgłosić zamiar jego budowy; reguluje się, iż inwestycje dotyczące bankomatów, wpłatomatów i automatów sprzedających lub przechowujących przesyłki nie wymagają zgłoszenia ani pozwolenia na budowę.

#### **Art. 29 ust. 3 pkt 1 - 3**

Celem wprowadzonej zmiany jest bardziej przejrzyste zestawianie robót budowlanych wymagających zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, co zostało osiągnięte poprzez zawarcie tych robót w jednym przepisie wraz z ich podziałem na roboty budowlane polegające na przebudowie, remoncie obiektów budowlanych oraz instalowaniu urządzeń.

Zmieniono również przesłankę wymogu dokonania zgłoszenia przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Obecnie wymóg zgłoszenia dotyczy każdej przebudowy, która prowadzi do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu. Uznano, że wymóg zgłoszenia nie powinien dotyczyć każdego zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu, ale jedynie takiego, które będzie wykraczało poza działkę, na której budynek jest usytuowany. Jeśli zwiększenie oddziaływania mieścić się będzie na działce inwestora, to powinno znajdować się poza zakresem kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej.

W przypadku instalacji uznano również, że do katalogu obiektów wymagających jedynie zgłoszenia, zamiast obecnego pozwolenia na budowę, zostanie przeniesiona instalacja gazowa. Uznano, że byłoby nieracjonalne, gdyby sama instalacja gazowa wymagała nadal pozwolenia na budowę, skoro sieć gazowa obejmująca gazociągi o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa została uznana za niewymagającą pozwolenia na budowę, a jedynie zgłoszenia (art. 29 ust. 1 pkt 2 lit f). Zachowany zostanie jednak dla instalacji gazowej wymóg opracowania projektu budowlanego.

#### **Art. 29 ust. 4 pkt 1 - 4**

W przepisie określono, które roboty budowlane są zwolnione z obowiązku uzyskania zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej na ich realizację. Dodatkowo wprowadzony został podział na cztery grupy tych robót, celem zapewnienia czytelności i jednoznaczności przepisu.

W zakresie robót budowlanych polegających na przebudowie poszerzono katalog zwolniony z decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszenia. Przedmiotowe inwestycje to m. in. obiekty budowlane związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej wymienione w art. 29 ust. 1 pkt 4, oczyszczalnie ścieków do 7,5 m<sup>3</sup> na dobę, zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m<sup>3</sup>, tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie nie dłuższym

niż 180 dni, pomostów o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu do 2,5 m, kanalizacji kablowej, zjazdów z dróg krajowych i wojewódzkich oraz zatok parkingowych na tych drogach, obiektów budowlanych służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą - Prawo geologiczne i górnicze, w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów, obiektów piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych; uzupełnione o roboty budowlane, które do tej pory były zwolnione z jakiegokolwiek procedury.

Ponadto, wobec pojawiających się wątpliwości interpretacyjnych, w pkt 3 lit. d doprecyzowano kwestię wykonania instalacji związanych z użytkowanym budynkiem poprzez wskazanie, że zarówno budowa instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych, wewnątrz jak i na zewnątrz użytkowanego budynku nie wymaga zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej. Pozwoli to wyeliminować częste wątpliwości, czy zwolnienie z pozwolenia na budowę i zgłoszenia dotyczy również odcinka instalacji wewnętrznej wychodzącej poza budynek. Rozwiązanie to będzie korzystne z punktu widzenia inwestora.

W przepisie wprowadzono zmianę dzięki której z pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia zwolniono prowadzenie robót budowlanych polegających na przebudowie budynków, których projekt budowlany wymaga uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych.

Wobec powyższego zmiany wprowadzone w art. 29 ustawy mają na celu poprawę czytelności przepisu, który był nieczytelny i sprawiał problemy interpretacyjne.

W wyniku zmiany art. 29-30 ustawy, konieczne było również dokonanie zmian w innych przepisach ustawy – Prawo budowlane, które odwołują się do art. 29-30 ustawy.

#### **8. Art. 29a**

Zmiany w zakresie art. 29a ust. 1 są zmianami porządkującymi wynikającymi ze zmian wprowadzonych w art. 29 ust. 1 ustawy.

#### **9. Art. 30 i 30a**

Mając na uwadze zmiany w art. 29, możliwym było wprowadzenie zmian art. 30, w ramach których usunięto przepisy regulujące jakie roboty budowlane wymagają zgłoszenia.

Wskazano, iż w zgłoszeniu należy określić, m. in. miejsce wykonywania robót budowlanych.

Dodatkowo, podkreślenia wymaga, iż w związku z wprowadzoną w przepisie zmianą obowiązek dołączenia do zgłoszenia pozwoleń, uzgodnień i opinii, powinien wynikać wprost z przepisów odrębnych ustaw. Jest to znacząca zmiana, gdyż precyzuje ona katalog wymaganych dokumentów oraz umożliwia ich łatwiejszą identyfikację przez inwestora. Dzięki temu proces inwestycyjno-budowlany będzie bardziej przejrzysty i sprawny.

Ponadto, wprowadzono zmiany redakcyjne mające na celu poprawę czytelności procedury zgłoszenia oraz dostosowano odniesienia do nowego brzmienia art. 29 i 29a.

W art. 30a wprowadzono zmiany odniesień do regulacji zawartych w art. 29 ustawy.

#### **10. Art. 32**

##### **a) ust. 4a**

Pierwszą zmianą jest uchylenie w art. 32 ust. 4a, zgodnie z którym nie wydaje się pozwolenia na budowę w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych z naruszeniem przepisu art. 28 ust. 1 (czyli przed uzyskaniem pozwolenia na budowę). Przepis ten nie rozstrzyga jednak wprost, jakie działania ma podjąć

organ administracji architektoniczno-budowlanej (czy ma wydać decyzję o odmowie, czy też umorzyć postępowanie).

Przedmiotowa nowelizacja rozstrzyga ten problem stwierdzając wprost, że wydaje się decyzję o odmowie. Jednak z uwagi na to, że w nowym brzmieniu art. 35 ust. 5 kompleksowo reguluje się przypadki, kiedy wydaje się decyzję o odmowie, regulacja dotycząca odmowy w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę jest przeniesiona z art. 32 (ust. 4a) do art. 35 ust. 5.

**b) ust. 5 pkt 3**

Kolejna zmiana dotyczy upoważnienia do wydania rozporządzenia w sprawie niektórych wzorów dokumentów. Skreśla się w delegacji wzór decyzji o pozwoleniu na budowę (skreślenie w art. 32 w ust. 5 pkt 3). Tym samym nie będzie się regulować wzoru takiej decyzji. Obecnie rodzi to spore problemy z uwagi na zmiany w przepisach innych niż w ustawie - Prawo budowlane (Kpa, przepisy o ochronie danych osobowych) lub w orzecznictwie (w zakresie tego, jakie informacje i jak sformułowane powinny znajdować się w decyzjach administracyjnych), które każdorazowo wymuszają zmiany rozporządzenia. Przepisy Kpa określają elementy, jakie powinny być zawarte w decyzjach administracyjnych. Dlatego przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę należy kierować się przepisami Kpa.

**11. Art. 33**

**a) ust. 2**

W pkt 1 uaktualniono pojęcia dotyczące projektu budowlanego wynikające z jego nowego podziału oraz zmieniono wymaganą liczbę projektów, będących załącznikami do wniosku o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę, z 4 do 3. Zgodnie z wprowadzoną zmianą do wniosku o pozwolenie na budowę będą dołączane trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektonicznego - budowlanego. Projekt techniczny nie jest zatwierdzany w decyzji o pozwoleniu na budowę, dlatego też nie załącza się go do wniosku o pozwolenie na budowę. Ograniczenie liczby egzemplarzy projektu załączanego do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu uproszczenie w tym zakresie obowiązków uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego oraz usprawnienie procedury zatwierdzania projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego w decyzji o pozwoleniu na budowę. Wobec powyższego po jednym egzemplarzu zatwierdzonych projektów otrzymają: inwestor, organ administracji architektoniczno –budowlanej oraz organ nadzoru budowlanego. Dodatkowo, podobnie jak w przypadku zgłoszenia, obowiązek pozwoleń, uzgodnień i opinii, powinien wynikać wprost z przepisów odrębnych ustaw. Jest to znacząca zmiana, gdyż precyzuje ona katalog wymaganych dokumentów oraz umożliwia ich łatwiejszą identyfikację przez inwestora. Dzięki temu proces inwestycyjno-budowlany będzie bardziej przejrzysty i sprawny.

W pkt 9 wprowadzono zmiany związane z programem „Czyste Powietrze” w zakresie jednoznacznego wskazania, iż do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego budynku do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Wprowadzona zmiana wynika z konieczności zapewnienia kontroli stosowania przepisów prawa energetycznego w zakresie realizacji obowiązku przyłączania instalacji grzewczych w nowych budynkach do sieci ciepłowniczych, co stanowi realizację rekomendacji KERM – Program „Czyste Powietrze” z dnia 27 kwietnia 2017 r. (rekomendacja nr 4) oraz ustaleń KERM z dnia z 30 stycznia 2018 r.

**b) ust. 3**

W projekcie ustawy zaproponowano również usunięcie art. 33 ust. 3, zgodnie z którym do wniosku



o pozwolenie na budowę obiektów budowlanych:

1) których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników, takich jak: obiekty energetyki jądrowej, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne lub

2) których projekty budowlane zawierają nowe, niesprawdzone w krajowej praktyce, rozwiązania techniczne, nieznające podstaw w przepisach i Polskich Normach,

– należy dołączyć specjalistyczną opinię wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną wskazaną przez właściwego ministra.

Ww. zmiana wynika z faktu, iż zgodnie z zaproponowanymi w ustawie zmianami projekt techniczny, zawierający m.in. rozwiązania konstrukcyjne oraz instalacyjne, nie będzie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdzany i zatwierdzany. Ponadto każda z części projektu budowlanego sporządzana jest przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, która bierze odpowiedzialność za sporządzenie ich zgodnie z przepisami i wiedzą techniczną. Dodatkowo w większości przypadków, o których mowa w przepisie, będzie ustanowiony projektant sprawdzający. Wobec powyższego przedmiotowa regulacja po wprowadzonych w ustawie zmianach jest nadmiarowa i zasadne wydaje się usunięcie powyższego zapisu.

## **12. Art. 34**

### **a) ust. 3**

W projektowanych przepisach przewiduje się podział projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno - budowlany oraz projekt techniczny.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z projektem architektoniczno - budowlanym będą tą częścią projektu budowlanego, która będzie zatwierdzana przez organ administracji architektoniczno - budowlanej. Projekt techniczny nie będzie zatwierdzany i przedkładany do organu administracji architektoniczno-budowlanej. Dzięki takiemu rozwiązaniu wydawanie decyzji pozwolenia na budowę, czy też przyjęcia zgłoszenia wraz z projektem, będzie przebiegało sprawniej i szybciej. Już obecne przepisy Prawa budowlanego wskazują, które elementy projektu budowlanego są weryfikowane przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, wobec czego zbędne jest przedkładanie tych części projektu, które nie są przez organ sprawdzane. Należy jednocześnie zauważyć, iż pracownicy administracji architektoniczno - budowlanej nie są uczestnikami procesu budowlanego, ani nie mają obowiązku posiadać uprawnień budowlanych. W związku z powyższym, ocena rozwiązań technicznych zastosowanych w projekcie budowlanym jest poza kompetencją organu administracji architektoniczno - budowlanej. Rola organu ogranicza się do sprawdzenia kwestii wymienionych w art. 35 ust. 1.

Ze względu na to, iż zmieniona zostaje formuła projektu budowlanego, konieczne jest ponowne zdefiniowanie wymagań co do zawartości każdej z jego części w zakresie części graficznej, opisowej jak również załączników. Konsekwencją powyższego powstanie nowe rozporządzenie określające sposób sporządzania projektu budowlanego, mające na względzie konieczność zapewnienia czytelności i jednoznaczności danych zawartych w projekcie budowlanym oraz stopień skomplikowania projektowanego obiektu budowlanego.

W przepisach wymieniono elementy poszczególnych projektów wchodzących w skład projektu budowlanego podkreślając, że projekt techniczny, który przedkładany będzie do organu nadzoru budowlanego na etapie składania wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie musi być zgodny z zatwierdzonym przez organ administracji architektoniczno-budowlanej projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Wprowadzenie przedmiotowego wymagania jest potrzebne, aby projektant wiedział, przy tworzeniu projektu technicznego, iż musi się kierować projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno - budowlanym.

Jeżeli projektant będzie chciał dokonać jakichkolwiek zmian w projekcie technicznym – sprzecznych np. z projektem zagospodarowania działki lub terenu, będzie wymagane w pierwszej kolejności dokonanie zmian w projekcie zagospodarowania działki lub terenu.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu co do zasady nie zmienia swojego zakresu, z uwzględnieniem, że to w tej części projektu powinna się znajdować informacja o obszarze oddziaływania obiektu.

W art. 35 ust. 1 pkt 5 doprecyzowano, iż kopie uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 są częścią projektu budowlanego. Zapis ten koresponduje z wymaganiami dotyczącymi formy i zakresu projektu budowlanego określonymi w dotychczas obowiązującym rozporządzeniu.

Projekt architektoniczno - budowlany powinien obejmować kwestie związane ze sposobem użytkowania, dostępnością oraz układem przestrzennym i formą architektoniczną obiektów budowlanych. Ponadto projekt architektoniczno - budowlany powinien zawierać charakterystykę ekologiczną, a także określać charakterystyczne parametry oraz rozwiązania materiałowe i techniczne obiektu budowlanego – istotne z punktu widzenia otoczenia oraz środowiska.

Z uwagi na fakt, iż projekt będzie uzgadniany z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, zarówno projekt zagospodarowania działki lub terenu, jak i projekt architektoniczno - budowlany powinien zawierać wszystkie istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa pożarowego informacje dotyczące zamierzenia budowlanego.

Projekt techniczny powinien natomiast będzie zawierać m.in. konstrukcję obiektu, charakterystykę energetyczną, w zależności od potrzeb – wyniki badań geologiczno-inżynierskich, geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych oraz pozostałe opracowania projektowe.

#### **b) ust. 3b**

Zmiana dostosowawcza. Zmiana odniesień, wynika z konieczności dostosowania obecnie funkcjonującego zapisu do nowego podziału projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno – budowlany oraz projekt techniczny.

#### **c) ust. 3c - 3d**

W ust 3c wskazano, iż projekt techniczny musi być zgodny z projektem architektoniczno-budowlanym. Zgodność ta powinna być zachowana podczas całego procesu realizacji inwestycji, począwszy od momentu sporządzenia projektu technicznego i rozpoczęcia budowy. Wymóg ten jest oczywisty, jeśli mamy na uwadze wyżej opisane zmiany dotyczące projektu budowlanego. Ponieważ nowo zdefiniowany projekt architektoniczno – budowlany (w określonych przypadkach wraz z projektem zagospodarowania działki lub terenu) jest tą częścią projektu budowlanego, która podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę, logicznym jest iż rozwiązania opracowane w projekcie technicznym muszą być z nim zgodne. Należy zaznaczyć, iż projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno – budowlany i projekt techniczny stanowią całość – projekt budowlany, zgodnie z którym realizowane są roboty budowlane.

W ust. 3d określono, jakie oświadczenia, zaświadczenia oraz kopie uprawnień budowlanych powinny być częścią projektu budowlanego. Wszystkie ww. dokumenty, których przygotowanie jest w zakresie projektanta i projektanta sprawdzającego zebrano w jednym ustępie, aby ułatwić spełnienie przedmiotowego wymogu.

#### **d) ust. 4 – 5**

Dodatkowo wprowadzono zmianę w ust. 4 w zakresie liczby egzemplarzy projektu zagospodarowania

działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego zatwierdzanych przez organ. Zmiana wiąże się ze zmianą w zakresie liczby projektów przedkładanych razem z wnioskiem o udzielenie decyzji pozwolenia na budowę ( projektowany art. 33 ust. 2 pkt 1). Obowiązujące przepisy nakładają obowiązek dołączenia i zatwierdzenia 4 egzemplarzy, po jednym dla organu administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego oraz dwóch egzemplarzy dla inwestora. Zgodnie z proponowaną w ustawie zmianą zatwierdzone będą 3 egzemplarze projektu – po jednym dla organu administracji architektoniczno-budowlanej, nadzoru budowlanego oraz inwestora.

W ust. 5 wprowadzono zmiany mające na celu dostosowanie obecnie funkcjonujących regulacji do nowego podziału projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno – budowlany oraz projekt techniczny.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że zgodnie z wymaganiami ustawy – Prawo budowlane projektanci mają obowiązek tak dobierać zakres oraz treść projektu, aby w sposób jednoznaczny i wystarczający przedstawić dane zamierzenie inwestycyjne.

Wprowadzenie nowych rozwiązań dotyczących projektu budowlanego spowodowało także konieczność zmiany szeregu ustaw odnoszących się do tego pojęcia.

### **13. Art. 35**

#### **a) ust. 1**

Zmiany mają na celu doprecyzować i doregulować przepisy dotyczące rozpatrywania wniosków o pozwolenie na budowę i wydawanie ewentualnych decyzji o odmowie pozwolenia na budowę. Zmiany te polegają również na dostosowaniu obecnych przepisów do nowego podziału projektu budowlanego (przede wszystkim na podział projektu architektoniczno-budowlanego na projekt architektoniczno - budowlany i projekt techniczny). Nowością w zakresie przepisu art. 35 ust. 1 jest weryfikacja przez organ dołączenia do projektu oświadczenia projektanta, dotyczącego możliwości podłączenia projektowanego budynku do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne. Katalog sprawdzeń projektów załączonych do wniosku o pozwolenie na budowę uzupełniono o ustalenia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

#### **b) ust. 3**

Zmiana polega na skreśleniu w tym przepisie wzmianki o wydawaniu decyzji o odmowie pozwolenia na budowę w przypadku nieusunięcia nieprawidłowości we wniosku o pozwolenie na budowę. Kwestia decyzji o odmowie pozwolenia na budowę, w tym w przypadku nieusunięcia nieprawidłowości, jest regulowana kompleksowo w ust. 5.

Ponadto w art. 35 ust. 3 zmienia się wyraz „naruszeń” na „nieprawidłowości” w celu ujednoczenia nazewnictwa w ustawie – Prawo budowlane.

#### **c) ust. 5**

Zmiana ma na celu wskazanie przesłanek, których wystąpienie skutkuje wydaniem decyzji o odmowie pozwolenia na budowę. Zmiany mają charakter porządkujący i redakcyjny.

### **14. Art. 36a**

W związku z powyżej opisanymi zmianami dotyczącymi projektu budowlanego, konieczne było dostosowanie przepisów regulujących instytucję istotnego odstąpienia od projektu. Dotychczasowe przepisy odnosiły się w tym zakresie do całego projektu budowlanego, podczas gdy wprowadzone regulacje dotyczyć będą projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz nowego zakresu projektu architektonicznego - budowlanego. Podkreślenia wymaga fakt, iż odstąpienia od projektu budowlanego,

tak samo jak i wszystkie rozwiązania w projekcie budowlanym muszą być zgodne z przepisami techniczno - budowlanymi.

**a) ust. 1 i 1a**

W art. 36a ust. 1a Prawa budowlanego proponuje się złagodzenie wymogów związanych z dokonaniem legalnego odstąpienia od projektu budowlanego dotyczącego inwestycji realizowanej na zgłoszenie. Wydaje się, że obowiązująca obecnie konieczność uzyskania pozwolenia na budowę przy zamiarze dokonania istotnych odstępstw od projektu przedkładanego przy zgłoszeniu jest zbyt rygorystyczna. Zwłaszcza, że sama inwestycja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, ust. 3 pkt 1 lit. a oraz pkt 3 lit. d nie wymaga pozwolenia na budowę. Tym samym proponuje się zapewnienie podobnych wymogów przy budowie, jak i przy istotnym odstąpieniu w zakresie tej budowy. Rozwiązanie to będzie korzystne z punktu widzenia inwestora.

Zmiany zawarte w przedmiotowym przepisie umożliwią zmianę usytuowania obiektu budowlanego na działce budowlanej, bez konieczności wystąpienia o decyzję zamienną, pod warunkiem, że zmiana usytuowania nie wpłynie na obszar oddziaływania terenów sąsiednich oraz będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie planem miejscowym, wydaną decyzją o warunkach zabudowy oraz przepisami techniczno-budowlanymi.

**b) ust. 5**

Z charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, określonych w art. 36a ust. 5 pkt 2 Prawa budowlanego, zaproponowano wykreślenie kubatury. Przedmiotowy parametr jest trudny do obliczenia, co powoduje duże wątpliwości m.in. w zakresie stwierdzenia czy dana zmiana doprowadziła do zmiany kubatury, czy też nie. Zrezygnowano również z parametru jakim jest powierzchnia zabudowy, gdyż uważa się, iż w tej kwestii powinna przede wszystkim występować zgodność z miejscowym planem zagospodarowania terenu lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Stwierdzono, iż pozostałe parametry, które zostały wymienione w przepisie tj. wysokość, długość, szerokość oraz liczba kondygnacji, są wystarczające do prawidłowego zakwalifikowania dokonanych zmian jako istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, lub projektu architektonicznego - budowlanego. Adekwatne zmiany wprowadzono w art. 59a ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy – Prawo budowlane.

W zakresie katalogu istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu wprowadzono zapis, iż zmiana źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowywania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym będzie uznana za istotne odstąpienie od projektu budowlanego i będzie wymagała zatwierdzenia projektu zamiennego. Dzięki wprowadzanej zmianie ewentualna zmiana źródła ciepła polegająca na rezygnacji z przyłączenia do sieci ciepłowniczej na rzecz mniej efektywnych źródeł ciepła, spowoduje konieczność uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

**c) ust. 5a**

Uchylenie ust. 5a jest konsekwencją zmian w ust. 5. Zmiana redakcji przepisu umożliwiła jednoznaczne określenie co jest istotnym odstąpieniem od zatwierdzonego projektu, dlatego nie ma konieczności wprowadzania katalogu zmian, które nie stanowią istotnego odstąpienia.

**d) ust. 5b i 5c**

Obecnie co do zasady odstąpienie w zakresie ppoż. wymagające zmiany uzgodnienia jest istotnym odstąpieniem od zatwierdzonego projektu (art. 36a ust. 5 pkt 6 Prawa budowlanego). Wyjątkiem jest zmiana charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego do 2%. W tym przypadku konieczność zmiany uzgodnienia ppoż. nie jest przesłanką istotnego odstąpienia (jeżeli takie uzgodnienie jest

posiadane) – zob. art. 36a ust. 5a pkt 3 Prawa budowlanego.

Wydaje się, że w każdym przypadku dotyczącym ppoż. konieczność uzyskania uzgodnienia ppoż. nie powinna być traktowana jako istotne odstępianie, jeżeli takie uzgodnienie uwzględniające zmianę inwestor uzyskał. Dlatego też proponuje się dodanie ust. 5b w art. 36a, który rozstrzygnie tę kwestię. Oczywiście, jeżeli zmiana powodująca konieczność uzyskania uzgodnienia ppoż. będzie spełniać inne przesłanki z art. 36a ust. 5, będzie musiała przejść procedurę przewidzianą w przypadku istotnych odstępień od zatwierdzonego projektu.

Analogiczną zmianę wprowadzono w zakresie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków.

#### **e) ust. 6**

Konsekwencją dodania ust. 1a jest zmiana ust. 6, w zakresie ponownego zgłoszenia.

#### **14. Art. 36b**

W ustawie dodano nowy przepis wskazujący jednoznacznie, iż zmiany w projekcie technicznym dotyczące rozwiązań, które podlegały uzgodnieniu mogą być wprowadzone wyłącznie po ich ponownym uzgodnieniu.

Dodatkowo wskazano, że w przypadku wprowadzania zmian w projekcie budowlanym, powinien być on na bieżąco aktualizowany.

W przepisie doprecyzowano możliwość wprowadzania zmian w zakresie projektu technicznego, pod warunkiem, że przed ich realizacją zostaną one naniesione przez projektanta w projekcie technicznym oraz sprawdzone przez projektanta sprawdzającego – w przypadku, gdy zgodnie z przepisami jest on wymagany.

Projekt budowlany, zgodnie z którym prowadzone są roboty budowlane powinien być w każdej chwili aktualny. Mimo, iż projekt techniczny nie podlega zatwierdzeniu, jeżeli jest wymagane jego sporządzenie, stanowi on część projektu budowlanego. Wobec powyższego organ nadzoru budowlanego może żądać od kierownika budowy przedstawienia aktualnego projektu budowlanego.

#### **16-17. Art. 37 i 37b**

Zmiana ma na celu doprecyzowanie art. 37 ust. 2 w zakresie występującego przypadku, gdy stwierdzono nieważność lub uchylono decyzję o pozwoleniu na budowę po tym, jak zakończono budowę. Zakończenie budowy nie wyłącza konieczności wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, co wprost wynika z nowelizowanego brzmienia art. 37 ust. 2. Obecnie zdarzają się przypadki podważające taką konieczność właśnie ze względu na nieprecyzyjność przepisów.

Tym samym jeżeli np. zakończono budowę, ale po tym fakcie stwierdzono nieważność pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej jest obowiązany rozpatrzyć pierwotny wniosek o pozwolenie na budowę (będący podstawą wydania decyzji, która jednak później została wyeliminowana z obrotu prawnego) i wydać (albo odmówić wydania) pozwolenie na budowę.

W art. 37b Prawa budowlanego zaproponowano wprowadzenie terminu, po upływie którego, nie będzie już możliwe stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uznano, że 5 lat jest wystarczające na stwierdzenie ewentualnych nieprawidłowości w decyzji o pozwoleniu na budowę. Termin ten liczony będzie od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji o pozwoleniu na budowę. Wzmocniona zostanie w ten sposób trwałość decyzji administracyjnej, co z punktu widzenia inwestora oznaczać będzie zwiększenie pewności obrotu gospodarczego.

#### **18. Art. 38**

Zmiany w art. 38 ust. 1 mają charakter dostosowawczy i wynikają ze zmian wprowadzonych w art. 29,

jednocześnie uwzględniają wprowadzone zmiany związane z instalacją gazową wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku.

#### **19. Art. 40**

W art. 40 Prawa budowlanego zaproponowano zmianę w przepisach dotyczących przeniesienia pozwolenia na budowę oraz praw wynikających ze zgłoszenia.

Często się zdarza, że osoba nabywa nieruchomość (sprzedaż, licytacja) wraz z obiektem budowlanym będącym w budowie. Niestety nieświadomie nie uzyskuje podczas nabywania nieruchomości zgody na przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę. Gdy dowiaduje się, że aby kontynuować budowę oraz oddać obiekt budowlany do użytkowania, musi dokonać przeniesienia pozwolenia na budowę na siebie (do czego wymagana jest zgoda dotychczasowego inwestora), rodzą się problemy. Dotychczasowi inwestorzy nie chcą wyrażać na to zgody albo żądają dodatkowych opłat za taką zgodę, jak również zdarzają się sytuacje w których inwestor jest już nieosiągalny, lub nie ma z nim kontaktu.

Z uwagi na powyższe sytuacje w procedurze przeniesienia pozwolenia na budowę został dodatkowo uregulowany (w sposób odrębny) przypadek, gdy nowy podmiot nabył własność nieruchomości objętej pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem od podmiotu, który dotychczas był (zgodnie z pozwoleniem na budowę) inwestorem. W takiej sytuacji uznano, że nie istnieje potrzeba, aby dotychczasowy inwestor wyrażał zgodę na przeniesienie pozwolenia na budowę. Należy przyjąć domniemanie, że celem sprzedaży nieruchomości, na której była rozpoczęta budowa, jest nabycie nieruchomości wraz z budową i prawami do jej realizacji.

#### **20. Rozdział 5 „Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych”**

Zaproponowana zmiana wynika z wyodrębnienia nowego rozdziału 5a pt. „Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy”, do którego zostały przeniesione i na nowo uregulowane (uporządkowane) przepisy dotyczące postępowań w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy.

#### **21. Art. 41**

Zmiany wprowadzone w ust. 4 są zmianami porządkującymi, wynikającymi ze zmiany zapisu art. 29 ustawy.

W związku z zapisem wskazującym, że do wniosku o pozwolenie na budowę lub do zgłoszenia wraz z projektem inwestor dołącza jedynie projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, wprowadzony został zapis, zgodnie z którym w zawiadomieniu o rozpoczęciu robót budowlanych inwestor zobowiązany jest złożyć oświadczenie o zapewnieniu sporządzenia przez projektanta przed przystąpieniem do robót budowlanych projektu technicznego (art. 41 ust. 4a). W zawiadomieniu inwestor zobowiązany jest podać informację kto objął obowiązki kierownika budowy oraz inwestora nadzoru inwestorskiego – jeśli został ustanowiony, oraz dołącza kopie zaświadczeń o wpisie do właściwej izby samorządu zawodowego wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności.

Przedmiotowy zapis ma celu zweryfikowanie spełnienia obowiązku sporządzenia projektu technicznego przed rozpoczęciem robót budowlanych, a więc potwierdzenie zapewnienia bezpieczeństwa realizacji i późniejszego bezpieczeństwa użytkowania danego zamierzenia budowlanego.

W przedmiotowym przepisie wykreślono również zwrot sugerujący, że zgłoszenia dokonuje się „na piśmie”.

W konsekwencji ww. zmian inwestor będzie mógł w łatwy sposób dokonać zawiadomienia drogą elektroniczną (np. przez platformę ePUAP).

Ponadto obowiązkiem zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych nie będzie już objęta budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Celem przepisu wprowadzonego w ust. 4b jest doprecyzowanie, że zarówno budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych realizowana na podstawie zgłoszenia, jak i ta prowadzona na podstawie pozwolenia na budowę, nie wymaga zawiadomienia organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 93 pkt 4 Prawa budowlanego, za przystąpienie do budowy bez uprzedniego zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, inwestor podlega karze grzywny.

## **22. Art. 42**

Celem proponowanych zmian jest ułatwienie inwestorom ustalenia kiedy będą oni zobowiązani do ustanowienia kierownika budowy oraz inwestora nadzoru inwestorskiego. Dlatego nowe brzmienie wprost przesądza, dla jakich robót budowlanych wymagane jest ustanowienie kierownika budowy i inspektora nadzoru budowlanego (tworząc zamknięty katalog przypadków).

Dotychczasowe brzmienie przepisu nie mówi wprost o ustanowieniu kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego, a jedynie o objęciu kierownictwa budowy (rozbiórki) i zapewnieniu nadzoru nad robotami.

Nowe brzmienie art. 42 (w przeciwieństwie do obecnego) nie porusza spraw tablicy informacyjnej i ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia. Sprawy te zostały szczegółowo uregulowane w dodawanych art. 45a-45c Prawa budowlanego.

## **23. Art. 43**

Zmiany wprowadzone w art. 43 są zmianami porządkującymi, wynikającymi ze zmiany zapisu art. 29 ustawy. Dodatkowo przepis wskazujący na konieczność sporządzenia geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej dla stacji ładowania, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 25, został ujęty w odrębnym ust. 1aa, celem poprawy jego czytelności.

## **24. Art. 45**

Nowe brzmienie art. 45 reguluje sprawy dziennika budowy, mając na względzie utartą praktykę i występujące potrzeby.

Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem przepisu dziennik budowy wydaje odpłatnie organ administracji architektoniczno-budowlanej. W praktyce jednak często dziennik budowy przedkładany jest w organie przez inwestora, celem jego opieczetowania. W toku prac nad projektem ustalono, że należy działania organów w tym zakresie ujednoczyć.

Dodatkowo wprowadzony został zapis określający wysokość opłaty za wydanie dziennika budowy (opłata wynosić będzie tyle, ile organ wydał na jego zakup).

Należy pamiętać, że postępowania administracyjne, w których pojawia się konieczność wydania/opieczetowania dziennika budowy prowadzone są również przez organ nadzoru budowlanego (legalizacja samowoli budowlanej, legalizacja istotnego odstępiania od projektu budowlanego). W takich przypadkach to organ nadzoru budowlanego powinien wydawać dziennik budowy – nie zaś organ administracji architektoniczno-budowlanej. Proponowana zmiana wskazuje w jakich przypadkach poszczególne organy wydają (opieczetowują) dziennik budowy. W przepisie wskazano również osoby uprawnione do dokonywania wpisów w dzienniku budowy.

## **25. Art. 45a – 45c**

Celem wprowadzenia nowych zapisów jest uporządkowanie oraz doprecyzowanie przepisów dotyczących tablicy informacyjnej i ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.

Projektowany art. 45a określa wprost, w jakich przypadkach konieczne jest umieszczenie powyższej tablicy i ogłoszenia, natomiast przepisy art. 45b i art. 45c wskazują, jakie informacje powinny znaleźć się na tablicy informacyjnej budowy i na ogłoszeniu dotyczącym BIOZ. Dotychczas ww. kwestie uregulowane były w rozporządzeniu. Ponadto w stosunku do istniejącego rozporządzenia znacznie upraszcza się zakres informacji zamieszczanych na tablicy i w ogłoszeniu, dzięki czemu możliwa była zmiana wymaganej wysokości tekstu umieszczanego na tablicy informacyjnej budowy do 6 cm., dzięki czemu jej treść będzie bardziej czytelna.

Dodatkowo w art. 45a wskazano, że to do obowiązków kierownika budowy należy zabezpieczenie terenu budowy lub rozbiórki. Poprzednio regulacja ta znajdowała się w art. 42 ust. 2 pkt 3 ustawy. Wskazano również, że w przypadku braku obowiązku ustanowienia kierownika budowy powyższy obowiązek spoczywał będzie na inwestorze (art. 45a ust. 2).

## **26. Rozdział 5a „Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy”**

Zaproponowana zmiana ma na celu uporządkowanie przepisów dotyczących postępowań w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy, poprzez ich wyodrębnienie w ramach osobnego rozdziału pt. *„Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy”*. Takie rozwiązanie ułatwi odbiorcom przepisów odnalezienie w ustawie konkretnej regulacji dotyczącej prowadzenia postępowań w sprawie samowoli budowlanej.

## **27–33. Art. 48 – 49e**

Zmiany wprowadzone w przepisach dotyczących budowy obiektu budowlanego bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia (lub pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia) miały na celu doprecyzowanie i poprawę ich czytelności. Proponowane zapisy na nowo kształtują zagadnienie dotyczące postępowania w sprawie samowoli budowlanej, mając na uwadze potrzebę uproszczenia tej procedury i uzależnienia jej od woli inwestora.

Obowiązujące przepisy tworzą dwa osobne rodzaje postępowań dotyczące samowoli budowlanych, polegających na budowie obiektu budowlanego (opisane w art. 48 – 49 oraz w art. 49b). Postępowania te co do istoty są jednak podobne (różnią się głównie zakresem składanych dokumentów oraz wysokością opłaty legalizacyjnej). Zasadne jest ujednoczenie tych postępowań poprzez stworzenie wspólnej procedury – z uwzględnieniem zasadniczych różnic występujących obecnie, dotyczących dokumentacji i opłaty legalizacyjnej. W konsekwencji samowole budowlane uregulowane obecnie w art. 49b zostają przeniesione do art. 48 Prawa budowlanego.

Nowe brzmienie omawianych przepisów pozwoli wprowadzić czytelną chronologię w zakresie kolejnych kroków podejmowanych przez organy nadzoru budowlanego w stosunku do inwestorów, którzy realizowali obiekty budowlane bez właściwej zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Ponadto w obowiązujących regulacjach dotyczących samowoli budowlanej organ nadzoru budowlanego sprawdza zgodność wybudowanego obiektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz z przepisami techniczno-budowlanymi na kilku etapach prowadzonego postępowania. Badanie zgodności z planem miejscowym zostaje przeprowadzane również przez organ samorządu terytorialnego, który ten plan wydał (co wyraża w zaświadczeniu dołączanym przez inwestora na etapie legalizacji). Dlatego nieuzasadniona jest ponowna ocena w tym zakresie przez organ nadzoru budowlanego,



zwłaszcza że w sprawie wypowiada się sam autor miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Najbardziej zasadne będzie dokonanie tej oceny dopiero po podjęciu przez inwestora działań zmierzających do zalegalizowania samowoli budowlanej.

Jedną z wprowadzonych zmian pozwoleń – już na samym początku przedmiotowego postępowania – na podjęcie przez inwestora decyzji dotyczącej ewentualnej legalizacji danego zamierzenia budowlanego. Zgodnie z aktualnymi przepisami organ nadzoru budowlanego przeprowadza procedurę legalizacyjną niezależnie od woli inwestora, która w większości przypadków i tak prowadzi do rozbiórki zrealizowanego obiektu budowlanego.

Biorąc powyższe kwestie pod uwagę wprowadzone w ustawie zmiany kształtują postępowanie w sprawie samowoli budowlanej w następujący sposób.

Organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu budowy w przypadku obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego:

- 1) bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo
- 2) bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia.

W ww. postanowieniu organ w razie konieczności może użyć odpowiednich środków zabezpieczających (nakaz zabezpieczenia obiektu budowlanego lub terenu budowy, nakaz usunięcia stanu zagrożenia). Ponadto informuje się również inwestora o możliwości złożenia wniosku o legalizację realizowanego obiektu oraz o konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej celem zalegalizowania budowy (w tym o zasadach jej obliczania).

Następnie inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego może w ciągu 30 dni od otrzymania postanowienia złożyć wniosek o legalizację (art. 48a ust. 1). Jeżeli wniosek ten nie zostanie złożony wówczas organ nadzoru budowlanego wydaje nakaz rozbiórki (art. 49e pkt 1). Taki sam skutek ma wycofanie wniosku, co może nastąpić praktycznie na całym etapie procedury legalizacyjnej (art. 49e pkt 2 w związku z art. 48a ust. 2). Jeżeli jednak inwestor (właściciel lub zarządca) złoży wniosek o legalizację, organ nadzoru budowlanego w ramach prowadzonego postępowania wdraża procedurę legalizacyjną.

Procedura legalizacyjna rozpoczyna się od wydania postanowienia, w którym nakłada się obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych. Dokumentacja legalizacyjna w przypadku obiektu realizowanego bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę będzie w dużej mierze tożsama z dokumentacją, jaką należy złożyć do wniosku o pozwolenie na budowę. Dodatkowo inwestor będzie musiał przedłożyć projekt techniczny uwzględniający zakres wykonanych robót budowlanych.

Dodatkowo do dokumentów legalizacyjnych należało będzie dołączyć zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w przypadku obiektu budowlanego realizowanego bez zgłoszenia – również projekt zagospodarowania działki lub terenu. (art. 48b ust. 2 i 3)

Nieprzedłożenie dokumentacji legalizacyjnej w określonym terminie skutkuje rozbiórką (art. 49e pkt 3).

W przypadku przedłożenia przez inwestora dokumentów legalizacyjnych (art. 49 ust. 1), organ nadzoru budowlanego sprawdza ich kompletność oraz zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami Prawa budowlanego, w tym zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi. Przy czym, jeżeli budowa została już zakończona, bada się zgodność z przepisami obowiązującymi w chwili zakończenia budowy.

W przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego nieprawidłowości w przedłożonych dokumentach legalizacyjnych, na podstawie art. 49 ust. 1a ustawy wydane zostanie postanowienie zobowiązujące do ich usunięcia w wyznaczonym terminie. Stwierdzenie nieprawidłowości może nastąpić wyłącznie w zakresie tego, co zostało wprost wymienione w art. 49 ust. 1 ustawy. Nieusunięcie

nieprawidłowości w terminie również skutkuje nakazem rozbiórki (art. 49e pkt 4).

Jeżeli organ nadzoru budowlanego nie stwierdził nieprawidłowości w przedłożonej dokumentacji legalizacyjnej (lub gdy inwestor usunął nieprawidłowości), nakłada obowiązek uiszczenia opłaty legalizacyjnej (art. 49 ust. 2a).

Legalizacja samowoli budowlanej następuje po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej (art. 49 ust. 4). Wówczas organ nadzoru budowlanego zatwierdza projekt budowlany albo projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz – jeżeli budowa nie została zakończona – zezwala na jej wznowienie. Jednakże legalizacja samowoli budowlanej nie zwalnia z obowiązku stosowania przepisów dotyczących zakończenia budowy, w tym z obowiązku uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Nieuiszczenie opłaty legalizacyjnej skutkuje rozbiórką (art. 49e pkt 5).

Sposób ustalania oraz wysokość opłat legalizacyjnych nie ulega zmianie. Zmieniają się jedynie jednostki redakcyjne z tego względu, że obecnie opłaty są uregulowane w art. 49 ust. 2 oraz art. 49b ust. 5 ustawy. Połączenie procedur dotyczących samowoli budowlanej (zawartych dotychczas w art. 48 – 49 oraz w art. 49b) powoduje konieczność uregulowania opłat legalizacyjnych w jednym przepisie tj. w art. 49d. Ze względu na przeniesienie kwestii dotychczas zawartych w art. 49b do przepisów art. 48 – 49e, konieczne stało się uchylenie przedmiotowego przepisu.

Zmiana w zakresie art. 49c ust. 2 wynika z problemów dotyczących stosowania tego przepisu. Zgodnie z obowiązującym brzmieniem art. 49c ust. 2 złożenie wniosku o odroczenie płatności lub rozłożenie na raty opłaty legalizacyjnej powoduje zawieszenie postępowania w sprawie samowoli budowlanej do dnia rozstrzygnięcia wniosku. Przy czym legalizacja może nastąpić dopiero po uiszczeniu przez inwestora całej opłaty legalizacyjnej. Powyższe rozwiązania prowadziły do sytuacji, w której po rozpatrzeniu przez organ podatkowy powyższego wniosku np. przy rozłożeniu opłaty na 12 miesięcy, organ nadzoru budowlanego był zobligowany do podjęcia postępowania, a następnie był bezczynny aż do upływu terminu na spłatę. Zasadnym jest więc, aby postępowanie mogło być zawieszane do czasu wniesienia całej opłaty (jeżeli rozłożono ją na raty lub odroczone termin płatności), a nie do rozpatrzenia wniosku przez organ podatkowy.

W dodanym art. 49d znalazły się regulacje pozwalające ustalić wysokość opłaty legalizacyjnej zarówno dla obiektów budowlanych wykonywanych bez wymaganego pozwolenia na budowę, jak i tych wymagających dokonania zgłoszenia (albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia).

Przesłanki do wydania decyzji o nakazie rozbiórki (wydawanej w ramach powyżej opisanego postępowania) zostały zgrupowane w jednej jednostce redakcyjnej tj. w art. 49e. Zgodnie z tym przepisem organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o rozbiórcie obiektu budowlanego lub jego części w przypadku:

- 1) niezłożenia wniosku o legalizację budowy w terminie,
- 2) wycofania wniosku o legalizację budowy,
- 3) nieprzedłożenia, w wyznaczonym terminie, dokumentów legalizacyjnych,
- 4) niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia o usunięciu nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych,
- 5) nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w terminie,
- 6) kontynuowania budowy mimo postanowienia o wstrzymaniu budowy.



Ponadto przepisy ustawy dotyczące toku postępowania w sytuacji samowoli budowlanej zostały dostosowane i ujednolicone w związku z wprowadzonymi zmianami w zakresie projektu budowlanego. Należy zaznaczyć, że w przypadku samowoli budowlanej w toku postępowania do organu nadzoru budowlanego przedkładane są trzy egzemplarze całego projektu budowlanego, a więc również projektu technicznego. Obowiązek przedłożenia całego projektu budowlanego wynika z faktu, iż w przypadku samowoli budowlanej roboty budowlane są już rozpoczęte, wobec czego zgodnie z przepisami projekt techniczny powinien być już sporządzony.

Organ nadzoru budowlanego może wydać decyzję o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót, wówczas gdy budowa nie została zakończona.

### 33. Art. 49f – 49i

Przepisami art. 49f – 49i do Prawa budowlanego zostało wprowadzone uproszczone postępowanie legalizacyjne odnoszące się do starych samowoli budowlanych – budowy zakończone przynajmniej 20 lat temu – w szczególności zrealizowane przed wejściem w życie (w roku 1995) obecnej ustawy.

W polskim systemie prawa w wielu przypadkach przewidziana jest instytucja tzw. przedawnienia czynu (dotyczy to np. prawa podatkowego, a także karnego). Natomiast delikt związany z naruszeniem prawa budowlanego nie przedawnia się nigdy, nawet w sytuacjach gdy dany obiekt nie może być zalegalizowany mimo najlepszych chęci i starań jego właścicieli lub użytkowników, w sytuacji gdy istnieje już od bardzo długiego czasu i wkomponował się w środowisko architektoniczne na danym obszarze (przez ten czas

organ nadzoru budowlanego nie ingerował, nie ma także skarg ze strony zainteresowanych osób czy instytucji). W tym miejscu należy zaznaczyć, że Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, z późn. zm.) wskazuje okres 20 lat, po którym posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze.

W Polsce istnieje i jest użytkowanych szereg obiektów budowlanych samowolnie wybudowanych przed wieloma laty, co do których organy nadzoru budowlanego nie mają wiedzy (a tym samym nie mogły podjąć przewidzianych w Prawie budowlanym działań). Właściciele zwykle nie podejmują próby legalizacji samowolnie zrealizowanych obiektów budowlanych z obawy przed wysokimi opłatami legalizacyjnymi, a także obawiając się wydania przez organ nadzoru budowlanego decyzji o rozbiórze – przede wszystkim ze względu na ich niezgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto warto zaznaczyć, że dopiero ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nałożyła obowiązek przechowywania co najmniej przez okres istnienia obiektu dokumentacji związanej z wydanym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem. W związku z powyższym utrudnione, a niejednokrotnie wręcz niemożliwe jest określenie czy dana inwestycja zrealizowana w okresie obowiązywania ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane została zrealizowana bez wymaganej zgody. Jak wskazano w wyroku Naczelnego Sadu Administracyjnego z 9 stycznia 2018 r., sygn. II OSK 928/17 „Skład orzekający podziela pogląd prezentowany, w powołanym przez skarżącą wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2013 r., sygn. akt II OSK 1705/11, że skoro ustawa Prawo budowlane z 1974 r. nie zawierała odpowiednika art. 63 ustawy Prawo budowlane z 1994 r., to obowiązek przechowywania dokumentów dotyczących budowy obiektu budowlanego nie odnosi się do obiektów budowlanych wybudowanych przed wejściem w życie Prawa budowlanego z 1994 r., a więc przed 1 stycznia 1995 r., jako do robót budowlanych wykonanych przed tą datą. Okoliczność ta jest istotna z tego względu, że inaczej należy oceniać postępowanie organów nadzoru budowlanego zmierzające do ustalenia, czy do budowy obiektu budowlanego doszło na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. W sytuacji wzniesienia obiektu budowlanego przed dniem 1 stycznia 1995 r. aktualny właściciel tego obiektu nie musi bowiem przechowywać decyzji o pozwoleniu na budowę, zaś brak możliwości okazania takiej decyzji sam w sobie nie oznacza jeszcze, że mamy do czynienia z samowolą budowlaną.”

Funkcjonowanie nielegalnych obiektów budowlanych wiąże się z pominięciem przez ich właścicieli stosowania przepisów rozdziału 6 Prawa budowlanego zapewniających utrzymanie budynków w prawidłowym stanie technicznym, zapewniającym ich bezpieczne użytkowanie. Takie postępowanie może nieść za sobą negatywne skutki związane z powstaniem zagrożenia w obiektach, które nie są poddawane okresowym kontrolom.

Nowa procedura powinna zachęcić właścicieli do legalizacji starych samowoli budowlanych, co pozwoli uregulować stan prawny obiektów budowlanych i zwiększyć ich bezpieczeństwo (zalegalizowanie obiekty budowlane podlegają okresowym kontrolom wynikającym z rozdziału 6 Prawa budowlanego). Rozwiązanie będzie dotyczyło tylko takich obiektów, co do których do chwili obecnej nie zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie samowoli budowlanej.

Legalizacja samowoli budowlanej według uproszczonej procedury będzie sprowadzała się do dokonania przez właściciela zawiadomienia o zakończeniu budowy (art. 49f ust. 1), wobec którego organ nadzoru budowlanego nie wniesie sprzeciwu. Niewniesienie sprzeciwu uprawniałoby do użytkowania obiektu budowlanego (art. 49h ust. 1). Głównym wymogiem legalizacji byłoby dołączenie do zawiadomienia o zakończeniu budowy: oświadczenia o posiadanym prawie od dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oświadczenia o terminie zakończeniu budowy, inwentaryzacji powykonawczej oraz ekspertyzy technicznej. Zgodnie z tą procedurą legalizacja samowoli budowlanej polegającej na budowie obiektu budowlanego będzie możliwa bez konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej.

W przypadku tej procedury rola organu nadzoru budowlanego będzie się ograniczać jedynie do

sprawdzenia warunku dotyczącego braku wszczęcia postępowania w sprawie budowy takiego obiektu oraz kompletności dołączonych dokumentów, w tym ekspertyzy technicznej, z której ma wprost wynikać czy obiekt ten nadaje się do użytkowania (w szczególności czy nie stwarza zagrożenia życia lub zdrowia ludzi). Organ będzie dodatkowo badał spełnienie warunku odnoszącego się do terminu zakończenia budowy (czy upłynęło przynajmniej 20 lat od jej ukończenia) – w przypadku powzięcia uzasadnionych wątpliwości w tej kwestii.

Należy podkreślić, że nowa procedura dotyczyć będzie nie tylko samowoli budowlanych zrealizowanych przed 1995 r., ale również obiektów wybudowanych bez uzyskania zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej po 1994 r., których budowa została zakończona co najmniej 20 lat temu.

W przypadku nieprawidłowości w powyższym zawiadomieniu o zakończeniu budowy organ nadzoru budowlanego wzywałby do uzupełnienia stwierdzonych braków – w drodze postanowienia (art. 49g ust. 3).

W uproszczonej procedurze legalizacyjnej organ nie będzie badał chociażby zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Skoro samorząd terytorialny przez 20 lat akceptował obiekt budowlany, zwłaszcza mając świadomość istnienia takiego obiektu przy ustalaniu lub zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, niezasadnym jest teraz kwestionowanie niezgodności takiego obiektu z planem miejscowym.

Na mocy przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujące w dniu wejścia w życie ustawy miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. zachowały moc do czasu uchwalenia nowych planów, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2003 r. Tym samym obowiązujące obecnie plany to plany uchwalone po 31 grudnia 2003 r., a więc plany mające nie więcej niż 15 lat. Zatem aby zostały one opracowane i uchwalone, konieczne było uwzględnienie w nich istniejących już wówczas samowoli budowlanych. Przy przygotowywaniu planów miejscowych należy zinwentaryzować przestrzeń objętą planem. Istniejące obiekty budowlane (w tym samowole) powinny znajdować odzwierciedlenie w miejscowych planach. Jednak jeżeli się tak nie stało, należy domniemać, że samorząd terytorialny akceptował istnienie obiektów samowolnie wybudowanych, ale nieobjętych w planie, bowiem nie zgłosił do nadzoru budowlanego istnienia samowoli budowlanych przez te wszystkie lata. Jeśli gmina opracowując plan nie zgłosiła do nadzoru budowlanego faktu występowania samowoli, to znaczy, że z punktu widzenia gminy, samowole te nie są sprzeczne z polityką przestrzenną. Nie ma zatem potrzeby analizowania zgodności z planem miejscowym starych samowoli budowlanych, skoro gminy uchwalając plany miejscowe akceptowały ich występowanie na danym terenie.

Należy mieć również na uwadze, że powstanie tych samowoli nie zostało zgłoszone przez wiele lat do organu nadzoru budowlanego przez sąsiadów danej nieruchomości, co może świadczyć o tym, że lokalna społeczność akceptuje ich istnienie (można domniemać, że nie naruszają one interesów osób trzecich, ładu architektonicznego oraz, że wpisują się w architekturę danej przestrzeni).

Wobec powyższego wprowadzenie przepisu nakazującego badanie zgodności starych samowoli z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaprzeczałaby idei jakiej przyświeca nowelizacji, a więc uproszczonej procedurze.

W projektowanym art. 49i ust. 1 wskazane zostały przesłanki wydania sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy starej samowoli budowlanej.

Wniesienie sprzeciwu może się wiązać z podjęciem przez organ nadzoru budowlanego działań zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane. Dotyczy to zwłaszcza przypadku, w którym ekspertyza techniczna wykaże, że stan techniczny obiektu budowlanego stwarza zagrożenie.

Jak wynika z analizy *Ruchu budowlanego* za 2018 r., dokumentu opracowywanego przez Główny Urząd

Nadzoru Budowlanego, w 2018 r. zalegalizowano 280 obiektów budowlanych, z których najwięcej, bo aż 114 stanowiły budynki jednorodzinne, ponadto m.in. 40 - budynki użyteczności publicznej, a 39 - budynki gospodarczo-inwentarskie. Można zatem przyjąć założenie, że analogicznie również w przypadku starych samowoli budowlanych typem obiektów, które były najczęściej popełniane jako samowola budowlana, są budynki jednorodzinne.

#### **34. Art. 50**

Zamiany wprowadzone w art. 50 mają charakter porządkujący i wynikają z nowego uregulowania przepisów dotyczących samowoli budowlanych (polegających na budowie obiektu budowlanego), a także związane są ze zmianami w zakresie projektu budowlanego

#### **35. Art. 50a**

Uchylenie pkt 2 było konieczne z uwagi na przeniesienie przypadku w nim opisanego do art. 49e pkt 6 – wprowadzonego do ustawy w związku z nowym uregulowaniem przepisów dotyczących budowy obiektu budowlanego bez wymaganego pozwolenia na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia.

#### **36. Art. 51**

Celem wprowadzonej zmiany jest ujednoczenie pojęciowe ustawy. Należy wyjaśnić, że po wprowadzeniu do ustawy powyżej opisanych zmian, istotne odstępienie dotyczyć będzie zatwierdzonego przez organ administracji architektoniczno-budowlanej projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego. Dodatkowo doprecyzowano, iż w przypadku postępowania dotyczącego legalizacji istotnego odstępienia od projektu zagospodarowania działki lub terenu, lub projektu architektoniczno-budowlanego organ nadzoru budowlanego dokonuje weryfikacji ww. projektów (zamiennych), po ich przedłożeniu przez inwestora.

Ponadto celem uporządkowania zapisów ustawy zaproponowano skreślenie w art. 51 ust. 6 sformułowania „bądź przebudowa”. Z obecnego brzmienia art. 51 ust. 6 w związku z ust. 4 wynika, że w przypadku istotnego odstępienia od projektu przy przebudowie nakłada się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Jednak w przypadku przebudowy pozwolenia na użytkowanie nie wydaje się, gdyż przebudowywany obiekt to taki, który był już wcześniej oddany do użytkowania i ponawianie tego procesu jest bezprzedmiotowe.

#### **37. Art. 52**

Zmiana brzmienia art. 52 ma na celu doprecyzowanie przepisu w zakresie wskazania do kogo mają być kierowane nakazy oraz zakazy zawarte w decyzjach i postanowieniach, przewidzianych w postępowaniach dotyczących naruszenia przepisów ustawy.

W obowiązującym brzmieniu tego przepisu nie określono wprost, na które podmioty mogą być wydawane akty administracyjne przewidziane w postępowaniach dotyczących samowoli budowlanej – zawarto jedynie informację o tym kto jest zobowiązany do wykonania czynności nakazanych w decyzjach. Brak jest również w treści art. 52 odniesienia do podmiotu zobowiązanego do wykonania obowiązków nakładanych w wydawanych postanowieniach.

Nowe brzmienie art. 52 rozstrzyga, kiedy nakazy wydaje się na inwestora, a kiedy na właściciela lub zarządcę. Ponadto przepis odnosi się wprost do adresowania nakazów i zakazów. Jednocześnie wskazuje się adresatów nie tylko decyzji, ale również postanowień nakładających nakazy i zakazy. Kosztami związanymi z wykonaniem przedmiotowych nakazów obciążony będzie inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego (art. 52 ust. 2).

#### **38. Art. 53a**

Wprowadzenie przepisu art. 53a (a także art. 72a), który przesądza, że postępowania w sprawie naruszeń Prawa budowlanego wszczynane są z urzędu, było konieczne ze względu na pojawiające się w tej kwestii wątpliwości.

Rozstrzygnięcia podejmowane w ramach postępowań dotyczących naruszenia ustawy Prawo budowlane mają charakter nakazów lub zakazów. Podstawą wszczęcia tych postępowań jest naruszenie przepisów prawa. Dlatego postępowania takie powinny być wszczynane z urzędu (organ ma obowiązek podjąć działania w przypadku stwierdzenia naruszenia Prawa budowlanego), a nie na wniosek. W związku z prowadzeniem postępowań administracyjnych na wniosek pojawiają liczne problemy np. w zakresie ustalania przez organ czy wnioskodawca jest stroną lub wycofywania wniosku przez stronę postępowania.

Wyłączone od stosowania tego przepisu jest natomiast rozpatrzenie zawiadomienia o zakończeniu budowy, o którym mowa w art. 49f ust. 1 ustawy, które to następuje z wniosku właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego.

### **39. Rozdział 5b „Zakończenie budowy”**

Wydzielenie osobnego rozdziału pt. „Zakończenie budowy” ma na celu uporządkowanie przepisów dotyczących zakończenia budowy. Zmiana ta ma ułatwić odbiorcom przepisów łatwiejsze odnalezienie w ustawie konkretnej regulacji dotyczącej zakończenia budowy.

### **40. Art. 54**

Zmiany wprowadzone w art. 54 są zmianami porządkującymi, wynikającymi ze zmiany zapisu art. 29 ustawy.

### **41. Art. 55**

Zmiana polegająca na dodaniu w art. 55 ust. 1a i 1b, pozwoli na doprecyzowanie sprawy częściowego oddawania inwestycji do użytkowania.

Zgodnie z art. 55 ust. 1 pkt 3 przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych. Do tej pory wątpliwości interpretacyjne budziła głównie kwestia, jakich sytuacji dotyczy ten przepis – czy dotyczy oddawania do użytkowania całych, ale niewykończonych obiektów budowlanych, części obiektów budowlanych, czy też niektórych z kilku obiektów budowlanych objętych tym samym pozwoleniem na budowę. Dodanie w art. 55 ust. 1a i 1b miało na celu wskazanie konkretnych przypadków, dla którym możliwe jest udzielenie pozwolenia na użytkowanie przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Zgodnie z ust. 1a decyzja o pozwoleniu na użytkowanie, o której mowa w ust. 1 pkt 3, może obejmować:

- 1) cały obiekt budowlany lub jego część,
- 2) niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2.

Natomiast zgodnie z dodanym ust. 1b, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie organ nadzoru budowlanego będzie musiał ocenić (podczas obowiązkowej kontroli budowy, o której mowa w art. 59), czy oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części będą mogły samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Trzeba bowiem wziąć pod uwagę sytuację, że inwestor z różnych przyczyn nie będzie miał możliwości zrealizowania pozostałej części inwestycji. Dlatego oddawana do użytkowania część musi funkcjonować niezależnie od pozostałego zakresu inwestycji, a tym samym spełniać podstawowe wymagania zapewniające możliwość jej użytkowania zgodnie z przeznaczeniem.

#### **42. Art. 56**

Zmiana dotycząca nowego brzmienia art. 56 ust. 2 sprowadza się do skreślenia wyrazów „lub uwag”. Przepis art. 56 dotyczy oceny przez Państwową Inspekcję Sanitarną i Państwową Straż Pożarną (w zakresie swojej właściwości) obiektu budowlanego pod względem zgodności z projektem budowlanym.

Dotychczasowe brzmienie przepisu pozwalało na zaistnienie sytuacji, w której organy te mogły zająć stanowisko pozytywne w kwestii zgodności obiektu budowlanego z projektem, przy jednoczesnym wniesieniu uwag w innym zakresie. W konsekwencji zarówno inwestor jak i organ nadzoru budowlanego nie wiedzieli, jak się do tego odnosić.

Dzięki tej zmianie zostanie wyeliminowana możliwość zajęcia niejednoznacznego stanowiska organów wymienionych w art. 56 ust. 1 w sprawie zgodności wykonania obiektu z projektem budowlanym.

Organy nadzoru budowlanego, ale również PIS i PSP, w omawianej procedurze mają za zadanie sprawdzić wyłącznie zgodność obiektu z projektem budowlanym. Tym samym PIS i PSP powinny jednoznacznie wskazywać, czy obiekt budowlany jest lub nie jest (w formie sprzeciwu) zgodny z projektem. Dlatego zasadne jest wyeliminowanie w tym przypadku możliwości zgłaszania uwag.

#### **43. Art. 57**

Celem tej zmiany jest uporządkowanie przepisów dotyczących dokumentacji, którą należy dołączyć do wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego lub zgłoszenia zakończenia robót budowlanych.

W przedmiotowym przepisie wprowadzono obowiązek dołączenia projektu technicznego do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Zmiana to wynika z wprowadzonych wcześniej zmian dotyczących zakresu i formy projektu budowlanego.

W zakresie art. 57 ust. 1 wskazano również protokoły badań i sprawdzeń, jakie mają być dołączane do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Będą to protokoły potwierdzające prawidłowość działania instalacji, które zapewnią użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem oraz protokoły badania urządzenia technicznego wynikający z ustawy o dozorcze technicznym (w przypadku, gdy jest on wymagany). Ponadto do listy dokumentów załączanych do ww. zawiadomienia lub wniosku włączono decyzję zezwalającą na eksploatację danego urządzenia technicznego wydawaną przez organ właściwej jednostki dozoru technicznego, którą inwestorzy zwyczajowo składali do nadzoru budowlanego. Decyzja ta jest wydawana m.in. dla dźwigów osobowych, w przypadku których potwierdzenie możliwości ich eksploatacji jest kluczowe dla spełnienia wymogu dot. zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne. Celem powyższych zmian jest usprawnienie procedury oddawania obiektów do użytkowania.

Zgodnie z treścią dodanego w art. 57 ust. 1b w przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego inwestor nie będzie musiał przedkładać do organu nadzoru budowlanego oryginału dziennika budowy, protokołów badań i sprawdzeń (z wyjątkiem protokołu badania szczelności instalacji gazowej) oraz potwierdzeń odbioru wykonanych przyłączy. Wprowadzenie powyższego przepisu pozwoli na usprawnienie prowadzenia postępowania w przedmiocie wydania zgody na użytkowanie takiego budynku. Pozostałe dokumenty wymienione w art. 57 ust. 1 nadal będą dołączane do zawiadomienia o zakończeniu budowy.

#### **44. Art. 59a**

W kwestii zakresu obowiązkowej kontroli przeprowadzanej przez organ nadzoru budowlanego doprecyzowano, iż kontrola ta obejmuje m.in. sprawdzenie zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu, jak również z projektem architektoniczno-budowlanym i projektem



technicznym w zakresie wymienionych w przepisie elementów.

Adekwatnie do zmiany wprowadzonej w art. 55 polegającej na dodaniu ust. 1b należało poszerzyć zakres obowiązkowej kontroli budowy o sprawdzenie przez organ nadzoru budowlanego czy oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem (jeżeli przystąpienie do użytkowania ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych).

Dodatkowo zmieniono treść ust. 2 lit. e poprzez jednoznaczne wskazanie, że punkt ten dotyczy sprawdzenia zgodności wykonania instalacji, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, z projektem architektoniczno-budowlanym i technicznym.

#### **45. Art. 59d**

Zmiana w zakresie ust. 1 polega na doprecyzowaniu, że trzeci egzemplarz protokołu z obowiązkowej kontroli pozostaje w organie nadzoru budowlanego. Organem właściwym do przeprowadzenia obowiązkowej budowy jest bowiem zgodnie z przepisem art. 59a organ nadzoru budowlanego.

#### **46. Art. 59h i 59i**

W dodanym art. 59h zaproponowano wprowadzenie terminu, po upływie którego nie będzie już możliwe stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Uznano, że 5 lat od dnia w którym decyzja pozwolenia na użytkowanie stała się ostateczna jest wystarczające na stwierdzenie ewentualnych nieprawidłowości w decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Wzmocniona zostanie w ten sposób trwałość decyzji administracyjnej, co z punktu widzenia inwestora będzie rozwiązaniem pozytywnym.

Celem wprowadzonego art. 59i jest uregulowanie kwestii użytkowania obiektu bez uzyskania odpowiedniej zgody, w taki sposób, aby działania organu nadzoru budowlanego w tym zakresie nie ograniczały się wyłącznie do wymierzenia kary z tytułu nielegalnego użytkowania, ale by zmierzały również do zalegalizowania samowolnie użytkowanego obiektu budowlanego. Nakładanie kary za nielegalne użytkowanie zgodnie z tym przepisem będzie się odbywać przy zastosowaniu mechanizmu tzw. „żółtej kartki”.

Dotychczas kara z tytułu nielegalnego użytkowania była uregulowana w art. 57 ust. 7. Zgodnie z powyższym przepisem w przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, organ nadzoru budowlanego wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

Wprowadzone zmiany mają doprecyzować ten przepis m.in. w zakresie jego adresata, a także wprowadzić rozwiązanie tzw. „żółtej kartki”.

Art. 59i stanowi, że w przypadku stwierdzenia przez organ nadzoru budowlanego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, w protokole z przeprowadzonej kontroli organ nadzoru budowlanego poucza inwestora lub właściciela, że obiekt ten nie może być użytkowany bez pozwolenia na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu budowy. W przypadku nieobecności inwestora i właściciela podczas ww. kontroli doręcza się pouczenie na piśmie.

Po upływie 60 dni od otrzymania powyższego pouczenia organ dokona sprawdzenia czy obiekt ten jest nadal użytkowany z naruszeniem przepisów art. 54 i 55. Jeżeli użytkownik obiektu budowlanego (lub jego części) nie zaprzestanie nielegalnego użytkowania wówczas organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie, w którym wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary

tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar (o których mowa w art. 59f ust. 1), z tym, że stawka opłaty podlega będzie dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

Następnie nie wcześniej niż po upływie 30 dni od doręczenia postanowienia organ nadzoru budowlanego po raz kolejny sprawdza czy obiekt budowlany lub jego część jest w dalszym ciągu nielegalnie użytkowany. W przypadku dalszego użytkowania z naruszeniem przepisów ustawy ponownie wymierza się karę za nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego – w drodze postanowienia. Stawka opłaty (art. 59f ust. 2) dla każdej kolejnej kary podlega pięciokrotnemu podwyższeniu. Postanowienie to wydawane jest wielokrotnie, przy czym każde kolejne może być zostać wydane nie wcześniej niż po upływie 30 dni od wydania poprzedniego postanowienia (art. 59i ust. 7).

Zgodnie z nową regulacją kara z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymierzana będzie każdorazowo w postanowieniu wydawanym przez organ nadzoru budowlanego, po stwierdzeniu użytkowania bez dopełnienia obowiązku wnikającego z przepisów ustawy.

Dotychczasowe stanowisko panujące w orzecznictwie wskazywało, że karę z art. 57 ust. 7 można wydać tylko za nielegalne przystąpienie do użytkowania, a nie za nielegalne użytkowanie. Tym samym karę można było nałożyć jednorazowo. Wprowadzone w tym zakresie zmiany pozwolą na wielokrotne karanie inwestora lubwłaściciela za jego nielegalne użytkowanie, celem przymuszenia do oddania tego obiektu do użytkowania (uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych).

Z uwagi na możliwość wielokrotnego stosowania kar finansowych, stawka kary z tytułu nielegalnego użytkowania – z wyjątkiem pierwszej wymierzanej kary – zostanie zmniejszona o połowę w stosunku do obecnych rozwiązań. Bowiern o skuteczności tego środka prawnego ma przesądzać możliwość jego ciągłego stosowania (do osiągnięcia zamierzonego celu tj. oddania obiektu do użytkowania), a nie jego wysokość.

#### **47. Art. 62**

Zmiany wprowadzone w art. 62 są zmianami porządkującymi, wynikającymi z nowego zapisu art. 29 ustawy.

#### **48. Art. 62a**

Dodanie przepisu art. 62a reguluje kwestie dotyczące sporządzania protokołów z okresowych kontroli.

Art. 62 ust. 1 ustawy stanowi, że obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane kontrolom wymienionym w pkt 1-4a, przy czym w przepisie tym nie wskazano wprost, że wyniki tych kontroli mają być zawarte w protokołach sporządzanych przez osoby uprawnione.

Dodatkowo przepisy zawarte w art. 62a ust. 2-4 określają informacje, jakie muszą znaleźć się w protokole kontroli, oraz załączniki do protokołu, które stanowią dokumenty potwierdzające, że osoba przeprowadzająca kontrolę jest do tego uprawniona.

#### **49. Art. 64**

Zmiany wprowadzone w art. 64 są zmianami porządkującymi, wynikającymi ze zmiany zapisu art. 29 ustawy.

#### **50. Art. 71**

Zmiana wprowadzona w art. 71 polegająca na dodaniu ust. 2a ma na celu poprawę bezpieczeństwa pożarowego obiektów budowlanych, w których zostaje zmieniony dotychczasowy sposób użytkowania – chodzi tu w szczególności o miejsca, w których prowadzona jest działalność o charakterze rozrywkowym, polegająca na organizowaniu gier lub zabaw, w trakcie możliwości ewakuacji uczestników

może być ograniczona.

Zgodnie z ust. 2a w przypadku zmiany warunków bezpieczeństwa pożarowego do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy dołączyć ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

Zmiana wprowadzona w ust. 4b jest zmianą porządkującą, wynikającą z nowego zapisu art. 30 ustawy.

#### **51. Art. 72a**

Przedmiotowa zmiana polega na dodaniu przepisu wskazującego, które postępowania przewidziane przepisami ustawy – Prawo budowlane są wszczynane z urzędu. Doprecyzowanie tej kwestii było konieczne ze względu na brak jednolitego orzecznictwa w tym zakresie oraz różne praktyki organów nadzoru budowlanego w przypadku wymienionych w przepisie postępowań.

#### **52. Art. 82**

Obecnie organy wojewódzkie zajmują się, jako organy I instancji, szeregiem obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną. Zgodnie z dotychczasowym brzmieniem art. 82 ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej pierwszej instancji w sprawach obiektów budowlanych hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi. Zakres właściwości organów wojewódzkich jest w tym zakresie bardzo duży.

Tym samym wojewodowie często wydają pozwolenia na budowę lub rozpatrują zgłoszenia dotyczące małych obiektów budowlanych związanych z gospodarką wodną, jak pomosty czy rowy. Natomiast celem przekazania kompetencji dotyczących różnych inwestycji od starosty do wojewody, jako organu I instancji, jest zapewnienie szczególnego nadzoru w stosunku do obiektów o dużym znaczeniu gospodarczym, o ponadlokalnym charakterze lub szczególnie skomplikowanych.

Stąd konieczne było ograniczenie zakresu organów wojewódzkich do spraw dotyczących budowy stale piętrzących wodę o wysokości piętrzenia wynoszącej co najmniej 10 m lub pojemności zbiornika wynoszącej co najmniej 20 mln m<sup>3</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi.

Budowle stale piętrzące wodę o wysokości piętrzenia wynoszącej co najmniej 10 m lub pojemności zbiornika wynoszącej co najmniej 20 mln m<sup>3</sup> są to budowle, które według obecnie procedowanej nowelizacji Prawa wodnego mają podlegać obowiązkowi prowadzenia badań i pomiarów umożliwiających ocenę stanu technicznego oraz stanu bezpieczeństwa budowli, przy czym badania te przeprowadzają państwowe służby ds. bezpieczeństwa budowli piętrzących, a same budowle piętrzące muszą stanowić własność Skarbu Państwa. Dla innych budowli piętrzących (o wysokości piętrzenia min. 0,5 m) badania i pomiary przeprowadza inny podmiot. Tym samym Prawo wodne nadaje szczególnie istotny charakter budowlom stale piętrzącym wodę o wysokości piętrzenia wynoszącej co najmniej 10 m lub pojemności zbiornika wynoszącej co najmniej 20 mln m<sup>3</sup>. Stąd odpowiednia zmiana w art. 82 ust. 3 pkt 2 Prawa budowlanego.

Rocznie w zakresie obiektów hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych oraz kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi wydawanych jest ok. 170 (w 2016 r. – 161, w 2017 r. – 172) pozwoleń na budowę. W wyniku zmiany art. 82 ust. 3 pkt 2 duża część spraw dotyczących pozwoleń na budowę ww. obiektów przeszłaby do kompetencji starostów. Jednakże taka zmiana nie zwiększyłaby praktycznie obciążenia tych organów (rocznie jeden starosta miałby do wydania ok. 0,5 pozwolenia na budowę więcej).

### **53. Art. 82b**

W związku z wprowadzonymi zmianami dotyczącymi zakresu i formy projektu budowlanego, dostosowano wymagania co do gromadzonych w rejestrach organów administracji architektoniczno-budowlanej danych, z uwagi na fakt, iż wyłącznie projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, zgodnie z proponowanymi zmianami będzie podlegał zatwierdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Ponadto wprowadzono zmiany porządkujące wynikające ze zmiany zapisu art. 29 ustawy.

### **54. Art. 90**

Przepis ten został uchylony ze względu na przeniesienie zawartych w nim regulacji do art. 93 ustawy.

### **55. Art. 93**

Zmiana w zakresie pkt 4 jest zmianą porządkującą, która wynika z wprowadzenia nowego art. 45a ustawy odnoszącego się do obowiązków kierownika budowy przed rozpoczęciem budowy.

W dodanym pkt 13 została na nowo uregulowana kwestia dotycząca kary przewidzianej za naruszenie wymagań ustawy, związane z wykonywaniem robót budowlanych bez uzyskania właściwej zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej. Dotychczas zgodnie z art. 90 podmiot wykonujący roboty budowlane, w przypadkach określonych w art. 48 ust. 1, art. 50 ust. 1 pkt 1 lub art. 50 ust. 1 pkt 2 ustawy, podlegał grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2. Obecnie za powyższe przewinienia będzie grozić jedynie kara grzywny. Zmiana ta wynika ze stosunkowo niskiej szkodliwości społecznej omawianych czynów.

## **2.2. Zmiana w zakresie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1570).**

W celu zapewnienia spójności przy realizowaniu działań w procesie inwestycyjno-budowlanym, jak również z uwagi na potrzebę zapewnienia większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć, zasadna wydaje się integracja kwestii związanych z wprowadzeniem do obrotu lub udostępnienia na rynku krajowym wyrobów budowlanych w zakresie krajowych i europejskich ocen technicznych oraz autoryzacji jednostek oceniających zgodność.

Z uwagi na przekazywane Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego, zgodnie z art. 9 ust. 8 ustawy o wyrobach budowlanych, informacje o wydanych lub uchylonych krajowych ocenach technicznych przez krajowe jednostki oceny technicznej, konieczne jest wprowadzenie rozwiązań pozwalających na możliwość potwierdzenia kompetencji jednostek je wydających. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego zyskuje kompetencje wyznaczania w drodze decyzji jednostek oceny technicznej (JOT) oraz krajowych jednostek oceny technicznej (KJOT), jak również ograniczania zakresu właściwości tych jednostek, a także w przypadku stwierdzenia, że jednostka spełnia wymagania uchylania wydanych decyzji. Zyskuje on także uprawnienia do monitorowania działania i kompetencji wyznaczonych jednostek.

Z uwagi na przekazane kompetencje w zakresie wydawania decyzji dotyczących krajowych jednostek oceny technicznej niezbędne jest aby wykaz jednostek upoważnionych do wydawania krajowych ocen technicznych był prowadzony przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Doprecyzowano także przepis wskazując, że w wykazie zamieszcza się informacje o zakresie przedmiotowym upoważnienia do wydawania krajowych ocen technicznych.

Należy również poruszyć kwestie właściwości organu w zakresie udzielania autoryzacji jednostce oceniającej zgodność wyrobów budowlanych, zgodnie z ustawą z dnia 13 kwietnia 2016 r.

o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku (Dz. U. z 2017 r. poz. 1398, z późn. zm.) jak również obowiązku informacyjnego jednostek wynikającego z art. 34 ustawy.

Wprowadzone zmiany wskazują Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego jako kierownika urzędu centralnego właściwego ze względu na przedmiot oceny zgodności, do którego należy realizacja zadań określonych w rozdziale 5 ustawy z dnia 13 kwietnia 2016 r. o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku. Pozwala to m.in. Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego na uzyskanie informacji o odmowie wydania, ograniczeniu zakresu, zawieszeniu lub cofnięciu certyfikatów, jak również o wyrobach, których dotyczą zgodnie z art. 34 ustawy z dnia 13 kwietnia 2016 r. o systemach oceny zgodności i nadzoru rynku, przez notyfikowane jednostki certyfikujące, co będzie miało pozytywny wpływ na proces kontroli wyrobów budowlanych.

### **2.3. Zmiany w zakresie innych ustaw**

Zmiany wprowadzone w zakresie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, ustawie z dnia 8 września 2006 r. o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych, ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków są zmianami porządkującymi, wynikającymi ze zmian pojęciowych projektu budowlanego oraz jego zakresu i formy.

Wprowadzenie zmian w ustawie z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej, ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikało ze zmiany brzmienia art. 29 i 30 ustawy Prawo budowlane.

Zmiany w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne, ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawie z dnia 29 listopada 2000 r. Prawo atomowe miały na celu doprecyzowanie, które z opinii, uzgodnień, pozwoleń wydawanych na podstawie przepisów innych ustaw, muszą zostać dołączone do wniosku o pozwolenie na budowę oraz zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych.

### **Zmiany w zakresie realizacji przyłączy elektroenergetycznych, gazowych i ciepłowniczych (ustawa – Prawo energetyczne)**

Projektowana ustawa w art. 7 zmienia ust. 8g w ten sposób, że zobowiązuje każde przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją energii elektrycznej do wydawania warunków przyłączenia do sieci w terminach, które wynikają z przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 9 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2018 r. poz. 755 ze zm.), tj. z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego. Zgodnie z pierwotnym brzmieniem tego przepisu przedsiębiorstwo energetyczne zobowiązane było do wydania warunków przyłączenia w terminach 30 albo 150 dni w zależności od napięcia znamionowego sieci, do której wnioskodawca żądał przyłączenia. Terminy wydania tych warunków wynikające z ww. rozporządzenia mieszczą się w przedziale między 14 a 90 dni, w zależności od grupy przyłączeniowej, do której zostanie zakwalifikowany podmiot ubiegający się o przyłączenie. Grupy przyłączeniowe określone w przepisach ww. rozporządzenia wyznaczone zostały m. in. z uwzględnieniem kryterium mocy znamionowej sieci, do której ma nastąpić przyłączenie. W ten sposób nastąpi urealnienie terminów wydawania warunków przyłączenia do sieci i usunięcie niezgodności między przepisami ustawy Prawo energetyczne a przepisami jej aktu wykonawczego. Ponadto, zmiana ta wpłynie na przyspieszenie realizacji inwestycji

budowlanych, w tym tych przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Zgodnie z projektowanymi zmianami art. 56 stosowanie sankcji w postaci administracyjnych kar pieniężnych rozszerza się na przedsiębiorstwa energetyczne, które nie przekazują warunków przyłączenia do sieci w terminach wskazanych w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo energetyczne, tj. w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego oraz rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 15 stycznia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych. Do tej pory karą tą zagrożone były tylko przedsiębiorstwa energetyczne zajmujące się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej i to tylko po upływie terminów wskazanych w art. 7 ust. 8g ustawy Prawo energetyczne, tj. 30 albo 150 dni.

Wprowadzone kary zapewnić mają przyspieszenie postępowania z przedsiębiorstwem energetycznym w zakresie realizacji przyłączy do odpowiednich sieci. W praktyce bowiem okres oczekiwania na wydanie warunków przyłączenia bywa bardzo długi, co nie sprzyja sprawności prowadzenia inwestycji, w tym w zakresie budynków mieszkalnych.

W projektowanej zmianie zaproponowano również inną stawkę kary (500 zł za każdy dzień opóźnienia) oraz doprecyzowano jakich okresów nie wlicza się do terminu wydania warunków przyłączenia do sieci (np. okresów opóźnień spowodowanych z winy wnioskującego o przyłączenie).

#### **Zmiany w zakresie realizacji przyłącza do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej (zmiany w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków)**

##### Art. 19a

Projektowany przepis określa terminy na wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej. Do tej pory w ustawie o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków takie terminy nie były przewidziane, zatem każda gmina mogła regulować tę kwestię w sposób dowolny. W celu przyspieszenia i usprawnienia realizacji inwestycji, w tym w szczególności mieszkaniowych przewidziano termin:

- 14 dni na wydanie ww. warunków przyłączenia dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym znajdujących się w zabudowie zagrodowej,
- 30 dni – w pozostałych przypadkach.

Wprowadzono także możliwość przedłużenia ww. terminów w określonych przypadkach. Terminy te liczone będą od dnia złożenia kompletnego wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci. Proponowany przepis wskazuje także minimalny zakres informacji jaki musi znaleźć się w ww. wniosku. Ponadto, doprecyzowano jakich okresów nie wlicza się do terminu wydania warunków przyłączenia do sieci (np. okresów opóźnień spowodowanych z winy wnioskującego o przyłączenie albo z przyczyn niezależnych od przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego.).

Projektowana regulacja wskazuje, iż wydane przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne warunki przyłączenia stanowią upoważnienie dla wnioskodawcy lub podmiotu działającego z jego upoważnienia lub na jego zlecenie do realizacji przyłącza zgodnie z tymi warunkami. W tym miejscu należy wskazać, iż przedmiotowe upoważnienie nie wyłącza zastosowania art. 29a albo art. 30 ust 1 pkt 1a ustawy Prawo budowlane. Mając na uwadze, iż z czasem mogą ulec zmianie zarówno potrzeby wnioskodawcy, parametry techniczne sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, warunki i możliwości techniczne realizacji przyłącza (np. związane z dostępem do pasa drogowego), a także przepisy prawa regulujące te kwestie ustawodawca przewidział termin ważności wydawanych przez przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne warunków przyłączenia do sieci (2 lata). Skoro na ich podstawie realizowane ma być przyłącze do sieci wodociągowo kanalizacyjnej ważnym jest by warunki te były

aktualne ze względu na prawne i techniczne wymagania oraz dostosowane do aktualnych potrzeb wnioskodawcy i możliwości technicznych przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego oraz parametrów technicznych sieci, do której ma nastąpić przyłączenie.

Przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne nie może odmówić odbioru przyłącza zrealizowanego zgodnie z wydanymi warunkami przyłączenia do sieci. Dodatkowo, warunkiem odbioru nie może być uzyskanie pozwolenia na budowę ani dokonanie zgłoszenia robót budowlanych, jeżeli nie są one wymagane na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Regulacja ta ma przeciwdziałać dotychczasowym praktykom stosowanym przez niektóre przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne, które nie mają umocowania w przepisach prawa.

Dodatkowo projektowane przepisy wprowadzają wyraźny zakaz pobierania przez przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne opłaty za wydanie warunków technicznych przyłączenia do sieci, a także ich za ich aktualizację, zmianę lub przeniesienie na inny podmiot, dokonanie odbioru przyłącza, wpięcie go do sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, ani za wszelkie inne zezwolenia z tym związane, które wydaje to przedsiębiorstwo. Opłaty te ustanawiane są w regulaminie dostarczania wody i odprowadzania ścieków, uchwalanym przez radę gminy zgodnie z art. 19 ust.1 ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Należy bowiem zauważyć, iż gminy nie mają prawa do pobierania tej opłaty. Żadna ustawa, w tym ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków - nie daje gminie upoważnienia do pobierania opłaty za wydawanie warunków przyłączenia, dokonywanie odbioru przyłączy i dokonywanie innych związanych z tym czynności.

Art. 29a

W celu wyegzekwowania terminowości wydawania przez przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjne warunków przyłączenia do sieci podmiotom o to się ubiegającym, projektowana regulacja przyznaje organowi regulacyjnemu, którym jest dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody kompetencje do nakładania na przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne administracyjnych kar pieniężnych w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia. Organem odwoławczym będzie Prezes Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

#### **2.4. Przepisy przejściowe**

W przepisach przejściowych założono, że dotychczasowe brzmienie ustawy obowiązuje w stosunku do spraw wszczętych i nie zakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy. Przy czym za wszczęcie postępowania należy uznać:

- 1) złożenie wniosku o wydanie decyzji administracyjnej lub postanowienia;
- 2) wniesienie zgłoszenia albo zawiadomienia;
- 3) wszczęcie postępowania z urzędu przez organ nadzoru budowlanego;
- 4) rozpoczęcie wykonywania robót budowlanych, niewymagających uzyskania zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Przez zakończenie sprawy należy natomiast uznać:

- 1) wydanie prawomocnej decyzji lub postanowienia,
- 2) niewniesienie w terminie sprzeciwu wobec zgłoszenia albo zawiadomienia,
- 3) zakończenie wykonywania robót, w przypadku gdy nie jest wymagane zgłoszenie zakończenia robót budowlanych lub decyzja pozwolenia na użytkowanie.

Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku zamierzeń budowlanych, dla których do dnia wejścia w życie ustawy została wydana decyzja pozwolenia na budowę albo dokonano skutecznego

zgłoszenia. Wówczas wobec tych zamierzeń przepisy art. 36a, art. 41, art. 43, art. 57 ust. 1 i 2 oraz art. 59a stosowane są w dotychczasowym brzmieniu.

Wprowadzenie powyższych przepisów przejściowych było konieczne ze względu na szereg wprowadzonych niniejszą ustawą zmian, szczególnie istotnych z punktu widzenia inwestorów, dla których została już rozpoczęta procedura prowadząca do udzielenia zgody na rozpoczęcie budowy bądź robót budowlanych oraz procedura związana z przyjęciem obiektu do użytkowania. Do zmian tych należą m.in. zmiany wynikające z nowego podziału projektu budowlanego na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny.

Brak wprowadzenia przepisu przejściowego w stosunku do zamierzeń budowlanych, na które inwestorzy uzyskali już właściwą zgodę organu administracji architektoniczno-budowlanej, a co za tym idzie mogą już być realizowane, mogłoby spowodować konieczność uzupełnienia bądź dokonania zmian w sporządzonej już dokumentacji technicznej, w tym nawet zmiany kwalifikacji dokonanego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego.

Ponadto zgodnie z kolejnym zapisem w przepisach przejściowych, w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy inwestor do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę ma możliwość złożenia wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego. W takim przypadku przepisy art. 33 ust. 2, art. 34, art. 35, art. 36a, art. 41, art. 43, art. 57 ust. 1 i 2 oraz art. 59a Prawa budowlanego również stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

12 miesięczny termin liczony od dnia wejścia w życie ustawy przysługuje również inwestorowi, który chce wystąpić o uzgodnienie, na podstawie przepisów zmienianych ustaw – o drogach publicznych oraz o ochronie przeciwpożarowej – w ich dotychczasowym brzmieniu.

Dodatkowo przepisy przejściowe regulują dwie sytuacje, gdy wydano decyzję o pozwoleniu na budowę zatwierdzającą projekt budowlany bądź decyzję zatwierdzającą projekt budowlany, który to został sporządzony na podstawie art. 34 Prawa budowlanego w brzmieniu dotychczasowym, już po wejściu w życie niniejszej ustawy. Wówczas przepis art. 82b Prawa budowlanego również stosuje się w brzmieniu dotychczasowym. W odniesieniu do pozostałych zmienianych ustaw wprowadzono zapis, zgodnie z którym dla decyzji pozwolenia na budowę, którą zatwierdzono projekt budowlany sporządzony na dotychczasowych zasadach, a wydanej po dniu wejścia w życie nin. ustawy zastosowanie mają dotychczasowe brzmienia przepisów:

- 1) art. 72 ust. 2 pkt 1a oraz ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;
- 2) art. 16a ust. 1 oraz art. 25 ust. 1a ustawy o bezpieczeństwie imprez masowych.

Analogiczna sytuacja dotyczy inwestora, który może w terminie 12 miesięcy do wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę złożyć wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego.

Dla budynków zrealizowanych na podstawie decyzji pozwolenia na budowę, którą zatwierdzono projekt budowlany sporządzony na dotychczasowych zasadach, zastosowanie ma dotychczasowe brzmienie przepisów art. 6 i 7 ustawy o charakterystyce energetycznej.

Ponadto do spraw uregulowanych ustawą o wyrobach budowlanych, które zostały wszczęte i nie zostały zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wprowadzono przepis przejściowy, który stanowi, że w sprawach tych zastosowanie będą miały przepisy dotychczasowe.

W przepisach przejściowych uwzględniono również przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 32 ust. 5, art. 45 ust. 4, art. 59d ust. 3 oraz art. 82b ust. 8 ustawy Prawo budowlane oraz art. 6g ustawy o ochronie przeciwpożarowej.



Przepisy wykonawcze wynikające z dotychczasowego brzmienia art. 34 ust. 6 pkt 1 Prawa budowlanego zawarte w rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego zachowują moc do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W związku z wprowadzeniem w ustawie nowej formuły projektu budowlanego, wraz z wyraźnym rozróżnieniem jego elementów podlegających weryfikacji przez organ administracji publicznej od elementów, za których poprawność odpowiedzialni będą wyłącznie projektanci, koniecznym jest ponowne zdefiniowanie wymagań co do zawartości każdej z części projektu w zakresie części graficznej, opisowej jak również załączników.

Przepisy wykonawcze zawarte w rozporządzeniu w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę, zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, oraz decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę (art. 32 ust. 5), w sprawie wzoru protokołu obowiązkowej kontroli (art. 59d ust. 3), jak również w rozporządzeniu w sprawie sposobu prowadzenia rejestrów wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rejestrów zgłoszeń dotyczących budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a ustawy - Prawo budowlane (art. 82b ust. 8) oparte na dotychczasowym brzmieniu Prawa budowlanego zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie ustawy zmienianej, lecz nie dłużej niż przez 12 miesięcy od dnia wejścia w życie nin. ustawy, natomiast przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 6g ustawy o ochronie przeciwpożarowej nie dłużej niż przez 6 miesięcy. Czas ten pozwoli na dostosowanie prowadzonej przez organy administracji publicznej dokumentacji do zmian w przepisach ustawy Prawo budowlane.

Ponadto w przepisach przejściowych uwzględniono przepisy ustawy Prawo energetyczne oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

W odniesieniu do spraw wszczętych na podstawie art. 56 ust. 1 pkt 18 ustawy Prawo energetyczne, które nie zostały zakończone przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wprowadzono przepis przejściowy, który stanowi, że w sprawach tych zastosowanie będą miały przepisy dotychczasowe. Będą one również stosowane w przypadku wniosków o określenie warunków przyłączenia do sieci przedsiębiorstw zajmujących się przesyłaniem i dystrybucją energii elektrycznej złożonych przed dniem wejścia w życie nin. ustawy.

Kolejnym przepisem przejściowym wprowadzony został 12 miesięczny termin na dostosowanie przez rady gmin treści regulaminów dostarczania wody i odprowadzania ścieków, obowiązujących na obszarze ich właściwości – w zakresie w jakim są sprzeczne z art. 19a ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Po upływie tego terminu powyższe regulaminy zostaną unieważnione.

Przepisy ustawy Prawo energetyczne oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą będą stosowane w odniesieniu do wniosków o określenie technicznych warunków przyłączenia, które zostaną złożone po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Przy czym warunki przyłączenia do sieci wydane przez przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy zachowują moc przez 2 lata od tego dnia.

## **2.5. Wpływ na przedsiębiorców**

Projekt wywiera jednoznacznie pozytywne oddziaływanie na sferę przedsiębiorczości, w szczególności na mikro i małych przedsiębiorców, poprzez uproszczenie procedur związanych z realizacją inwestycji budowlanych.

## **2.5. Pozostałe informacje**

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych, o których mowa w § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. poz. 2039 oraz z 2004 r. poz. 597) i w związku z tym nie podlega notyfikacji.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej (Dz. U. z 2007 r. poz. 404, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej – projektowane przepisy nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt ustawy jest zgodny z przepisami Unii Europejskiej i nie podlega notyfikacji zgodnie z przepisami dotyczącymi funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej.