

**Martyna Sługocka**  
*Uniwersytet Wrocławski*

**Michał Bursztynowicz**  
*Uniwersytet Wrocławski*

## **Kilka uwag przed wejściem w życie ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. nowelizującej Prawo budowlane**

W dniu 28 czerwca 2015 r. wejdzie w życie ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, zwana dalej ustawą nowelizującą<sup>1</sup>. Projekt tej ustawy został przedłożony Marszałkowi Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej przez Prezesa Rady Ministrów w dniu 26 sierpnia 2014 r. Ustawa nowelizująca została podpisana przez Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 16 marca 2015 r. i ogłoszona w Dzienniku Ustaw z dnia 27 marca 2015 r.

W uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej wskazano, że dotychczasowe regulacje ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane<sup>2</sup>, zwanej dalej pr. bud., w niewystarczającym stopniu spełniają swoją podstawową funkcję, jaką jest stworzenie przejrzystych ram prawnych dla procesu inwestycyjnego w budownictwie<sup>3</sup>. Ponadto, przepisy obowiązującego pr. bud. zostały uznane przez autorów projektu ustawy nowelizującej za nadmiernie rozbudowane i prowadzące do tego, że proces inwestycyjny charakteryzuje się znaczną czasochłonnością<sup>4</sup>. W związku z tym głównym celem, który leżał u podstaw przyjęcia założeń projektu ustawy nowelizującej, było skrócenie i uproszczenie procedury przewidzianej w pr. bud., zwłaszcza jeśli chodzi o wyeliminowanie obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a także obowiązku uzyskania decyzji

---

<sup>1</sup> Dz. U. poz. 443.

<sup>2</sup> Zgodnie z art. 9 ustawy nowelizującej, art. 1 pkt 34 tej ustawy wejdzie w życie w dniu 1 stycznia 2016 r. W tym miejscu warto zauważyć, że przed wejściem w życie ustawy nowelizującej w dniu 30 kwietnia 2015 r., wejdzie ustawa z dnia 20 marca 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 528), która związana jest przede wszystkim z nowelizacją ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2014 r. poz. 40), a także z budową altan działkowych i obiektów gospodarczych na terenach rodzinnych ogrodów działkowych.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 1409, z późn. zm.

<sup>4</sup> Druk sejmowy nr 2710 z 2014 r. – uzasadnienie s. 1.

o pozwoleniu na przebudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków.

Stwierdzić trzeba, że ustawa nowelizująca wpisuje się w założenia powstającego Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, który ma być szansą na uporządkowanie i ustabilizowanie procesu inwestycyjno-budowlanego w Polsce, a w konsekwencji na przyspieszenie i ułatwienie prowadzenia tego procesu.

Celem niniejszego opracowania jest wskazanie głównych kierunków zmian, które zgodnie z intencją ustawodawcy ma realizować ustawa nowelizująca, a także przedstawienie najważniejszych konsekwencji uchwalonych zmian.

Jak już wskazano wyżej, najistotniejszą zmianą wprowadzoną przepisami ustawy nowelizującej jest dodanie w art. 29 ust. 1 pr. bud. pkt 1a oraz w ust. 2 art. 29 pr. bud. pkt 1b, zgodnie z którymi pozwolenia na budowę nie będzie wymagała budowa wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a także pozwolenia na budowę nie będzie wymagało wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi to do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków<sup>5</sup>.

Przedstawiona zmiana, w opinii twórców ustawy nowelizującej, jest szczególnie oczekiwana przez inwestorów indywidualnych, którzy dotychczas podnosili, że konieczne jest dostosowanie stopnia złożoności procedur do rodzaju obiektu budowlanego, skrócenie czasu uzyskiwania pozwolenia na budowę oraz uproszczenie dokumentacji projektowej<sup>6</sup>.

W zawartej w uzasadnieniu projektu ustawy nowelizującej ocenie skutków regulacji zauważono, że w 2013 r. wydano około 75 tysięcy decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co stanowiło około 40% wszystkich wydanych w 2013 r. pozwoleń na budowę<sup>7</sup>. Co ciekawe, według danych Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju w 40% spraw dotyczących budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie występują strony inne niż wnioskodawca<sup>8</sup>. W tych więc przypadkach

---

<sup>5</sup> *Ibidem* – uzasadnienie s. 1.

<sup>6</sup> Zgodnie z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy nowelizującej, do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie tej ustawy decyzją ostateczną stosuje się przepisy dotychczasowe. Co jednak ważne, do spraw o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, oraz przebudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków, na wniosek inwestora, złożony najpóźniej w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, stosuje się przepisy tej ustawy.

<sup>7</sup> Druk sejmowy nr 2710 z 2014 r. – uzasadnienie s. 1, 2 i 24 i n.

<sup>8</sup> *Ibidem* – uzasadnienie s. 24 i n. W ramach aktualizacji danych należy zauważyć, że analizowane dane podobnie wyglądały w 2014 r. Jak wynika bowiem z opracowania przedstawionego przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w 2014 r. wydano ogółem 193 172 decyzje o pozwoleniu na budowę,

będzie można zastosować regulacje wprowadzone ustawą nowelizującą (około 30 tysięcy postępowań rocznie).

Zwolnienie wskazanych na wstępie tej części opracowania inwestycji z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę nadal nie będzie jednak oznaczało rezygnacji z kontroli administracyjnej prawidłowości wykonania robót budowlanych. Zgodnie bowiem z nowym brzmieniem art. 30 ust. 1 pkt 1 i 2 pr. bud., zamierzenia te będą podlegały zgłoszeniu właściwemu organowi (staroście lub prezydentowi miasta na prawach powiatu), którego należy dokonać przed zamierzonym terminem rozpoczęcia robót budowlanych (art. 30 ust. 5 pr. bud.).

Zgodnie z dodanym w art. 30 pr. bud. ust. 4b i 4c, do zgłoszenia analizowanych inwestycji należy dołączyć podobne dokumenty, jak w przypadku pozwolenia na budowę. Przed wszystkim muszą to być: cztery egzemplarze projektu budowlanego (stąd też zgłoszenia, o których mowa, między innymi, w art. 29 ust. 1 pkt 1a i ust. 2 pkt 1b pr. bud., w ramach odróżnienia od pozostałych zgłoszeń, można bez przeszkód nazywać zgłoszeniami z projektem dla odróżnienia od innych zgłoszeń) wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniami o przynależności projektantów do właściwych izb samorządu zawodowego aktualnymi na dzień opracowania projektu; oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane; decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z kolei przed przyjęciem zgłoszenia właściwy organ sprawdzi: zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu; zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi; kompletność projektu budowlanego i jego wykonanie przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane.

W konsekwencji dokonania omówionej wyżej nowelizacji pr. bud., konieczne stało się również zmienienie lub uzupełnienie pozostałych dotychczasowych regulacji pr. bud. I tak, w związku z wymogiem spełnienia przez projekt budynku mieszkalnego jednorodzinnego przesłanki braku oddziaływania na sąsiednie nieruchomości, ustawa nowelizująca przewiduje drobne ujednoczenie definicji obszaru oddziaływania obiektu (art. 3 pkt 20 pr. bud.), wprowadzenie do podstawowych obowiązków projektanta obowiązku określenia obszaru oddziaływania obiektu (art. 20 ust. 1 pkt 1c pr. bud.) oraz

---

w tym 73 248 decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych (Ruch budowlany w 2014 r., tabela nr 1, opublikowany na stronie internetowej [www.gunb.gov.pl](http://www.gunb.gov.pl) [dostęp 16.04.2015]).

konieczność załączenia do projektu budowlanego informacji o obszarze oddziaływania obiektu (art. 34 ust. 3 pkt 5 pr. bud.).

Ponadto, w związku z wprowadzeniem omawianego zgłoszenia z projektem ustawodawca przewidział:

- dodanie w art. 29 pr. bud. ust. 4, zgodnie z którym pozwolenia na budowę wymagają roboty budowlane wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków;
- uzupełnienie upoważnienia ustawowego dla odpowiedniego ministra do określenia wzoru zgłoszeń budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego (art. 32 ust. 5 pkt 4 pr. bud.);
- dodanie w art. 36a pr. bud. ust. 1a, dotyczącego istotnego odstępiania od projektu budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy lub przebudowy (konieczne będzie uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej całego zamierzenia budowlanego);
- nałożenie na właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej obowiązku ostemplowania projektu budowlanego dołączonego do zgłoszenia, co do którego organ nie wniósł sprzeciwu (art. 30 pkt 5e pr. bud.);
- zmianę brzmienia art. 38 ust. 1 i 2 pr. bud. – obowiązek przekazywania przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, kopii zgłoszenia z projektem wraz z adnotacją o niewniesieniu sprzeciwu, a także obowiązek przechowywania przez ten organ projektów budowlanych załączonych do zgłoszenia i innych dokumentów objętych tym zgłoszeniem, co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego;
- dodanie w art. 40 pr. bud. ust. 4, zgodnie z którym prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu, mogą być przeniesione na rzecz innej osoby w drodze decyzji;
- zmianę art. 41 ust. 4 pr. bud. – nałożenie na inwestora obowiązku zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest zgłoszenie z projektem budowlanym;
- jednoznaczne wskazanie, że samowolna budowa obiektów, które wymagają zgłoszenia z projektem, podlega legalizacji w trybie art. 48 ust. 1 pr. bud.

Ustawa nowelizująca dodała do pr. bud. art. 30a, zgodnie z którym organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu w terminie 3 dni od dnia: doręczenia zgłoszenia – informację o dokonaniu zgłoszenia, zawierającą imię i nazwisko albo nazwę inwestora oraz adres i opis projektowanego obiektu; wniesienia sprzeciwu – informację

o dacie jego wniesienia; upływu terminu na wniesienie sprzeciwu – informację o braku wniesienia sprzeciwu<sup>9</sup>.

Wreszcie należy zauważyć, że ustawa nowelizująca (art. 2 pkt 2) wprowadza również zmianę w art. 59 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>10</sup>, przez dodanie w tym przepisie ust. 2a stanowiącego, że w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 2b pr. bud., wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także zmianę (art. 3) w części I załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej<sup>11</sup>, między innymi przez dodanie ust. 9a, 9c i 11a, określających wysokość stawki opłaty skarbowej od przyjęcia zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a pr. bud. lub przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b pr. bud., od którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, a także od decyzji o przeniesieniu na rzecz innego podmiotu praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i ust. 2 pkt 1b pr. bud.

Niezależnie od wskazanych we wcześniejszej części zmian w art. 29 ust. 1 i 2 pr. bud., ustawodawca z dniem 28 czerwca 2015 r. o kilka pozycji rozszerzy katalog inwestycji zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, a w przypadku niektórych zamierzeń w ogóle zrezygnuje z konieczności dokonania przez inwestora jakichkolwiek formalności w związku z ich realizacją (art. 30 ust. 1 pr. bud.).

I tak, przykładowo, pozwolenia na budowę nie będzie wymagała budowa: wolno stojących parterowych budynków gospodarczych w tym garaży, altan oraz przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki (art. 29 ust. 1 pkt 2 pr. bud.), wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki (art. 29 ust. 1 pkt 2a pr. bud.), wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> (art. 29 ust. 1 pkt 2b pr. bud. – zgłoszenie z projektem – art. 30 ust. 4b pr. bud.), wiat o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek

---

<sup>9</sup> Należy zauważyć, że od dnia 1 stycznia 2016 r., zgodnie z art. 9 ustawy nowelizującej wejdzie w życie nowe brzmienie art. 82b pr. bud., który nakłada na organy administracji architektoniczno-budowlanej obowiązek prowadzenia rejestru zgłoszeń budowy z projektem, określa, jakie dane zamieszcza się w tym rejestrze, a także wskazuje, że dane te są jawne i publikowane na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej urzędu obsługującego Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

<sup>10</sup> Dz. U. z 2015 r. poz. 199.

<sup>11</sup> Dz. U. z 2014 r. poz. 1628, z późn. zm.

mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki (art. 29 ust. 1 pkt 2c pr. bud.), zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m<sup>3</sup> (art. 29 ust. 1 pkt 3a pr. bud.), zjazdów z dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych oraz zatok parkingowych na tych drogach (art. 29 ust. 1 pkt 11 pr. bud.), sieci elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych (art. 29 ust. 1 pkt 19a pr. bud. – zgłoszenie z projektem – art. 30 ust. 4b pr. bud.), instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i telekomunikacyjnych wewnątrz budynku (art. 29 ust. 1 pkt 27 pr. bud.).

Pozwolenia na budowę nie będzie wymagało wykonywanie robót budowlanych polegających przykładowo na: remoncie obiektów budowlanych (art. 29 ust. 2 pkt 1 pr. bud.); przebudowie obiektów, na budowę których nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę (art. 29 ust. 2 pkt 1a pr. bud.); remoncie lub przebudowie urządzeń budowlanych (art. 29 ust. 2 pkt 1c pr. bud.); dociepleniu budynków o wysokości do 25 m (art. 29 ust. 2 pkt 4 pr. bud.).

Zwolnione z obowiązku zarówno uzyskania pozwolenia na budowę, jak i dokonania zgłoszenia będą z kolei przykładowo: budowa wiat, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2c pr. bud., miejsc postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie i budowa pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych, a także wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie i przebudowie obiektów, na budowę których nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, a także polegających na utwardzeniu powierzchni gruntu na działce budowlanej.

Ustawa nowelizująca przewiduje również inne zmiany, których celem jest ujednoczenie poglądów doktryny, orzeczeń sądów administracyjnych i interpretacji dokonywanych przez organy w konkretnych sprawach w związku z licznymi rozbieżnościami, które miały miejsce w praktyce stosowania dotychczasowego pr. bud. Niektóre modyfikacje są również odpowiedzią na postulaty zgłaszane przez inwestorów.

Zgodnie z nowym brzmieniem art. 28 ust. 1 pr. bud., roboty budowlane będzie można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę. Ustawodawca zrezygnował w tym przypadku z wymogu uzyskania przez decyzję o pozwoleniu na budowę przymiotu ostateczności. W tym miejscu warto jednak zauważyć, że ustawodawca nie dokonał jednocześnie odpowiedniej nowelizacji art. 32 ust. 4a pr. bud., zgodnie z którym nadal nie wydaje się pozwolenia na budowę w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych z naruszeniem przepisu art. 28 ust. 1.

Zgodnie z art. 30 ust. 1a pr. bud., inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego robót budowlanych wymagających zgłoszenia może wystąpić z wnioskiem o wydanie

decyzji o pozwoleniu na budowę. W tym przypadku ustawodawca postanowił pozostawić samemu inwestorowi decyzję, w jakim trybie będzie realizował przedmiotowe przedsięwzięcia. Dotychczas inwestor nie miał takiej możliwości i nie można było wystąpić o pozwolenia na budowę dla inwestycji wymagających jedynie dokonania zgłoszenia.

Zgodnie z art. 30 ust. 5d pr. bud., nałożenie na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązku uzupełnienia, w określonym terminie brakujących dokumentów, przerywa bieg 30-dniowego terminu na wniesienie sprzeciwu przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej. Dotychczas powyższa kwestia była nieuregulowana i powszechnie przyjmowano, że nałożenie na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązku uzupełnienia brakujących dokumentów w ustawowym terminie 30 dni powoduje, że termin ten biegnie na nowo od momentu dokonania stosownego uzupełnienia lub upływu terminu wyznaczonego w przedmiotowym postanowieniu.

Zgodnie z art. 33 ust 6 pr. bud., w przypadku wezwania do usunięcia braków innych niż braki, o których mowa w art. 35 ust. 1, stosuje się art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego<sup>12</sup>, zwanej dalej k.p.a., z tym że wezwanie wnoszącego do usunięcia braków nie powinno nastąpić później niż po upływie 14 dni od dnia wpływu wniosku.

Zgodnie z nowym brzmieniem art. 34 ust. 3 pkt 3 pr. bud., projekt budowlany nie musi już zawierać oświadczenia właściwych jednostek organizacyjnych o zapewnieniu dostaw energii, wody, ciepła i gazu, odbioru ścieków oraz o warunkach przyłączenia obiektu do sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych, elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych oraz dróg lądowych, a oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną zgodnie z przepisami o drogach publicznych jest wymagane jedynie w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej.

Zgodnie z koncepcją przyjętą w nowelizacji pr. bud., za dzień wniesienia sprzeciwu (w przypadku sprzeciwów, o których mowa w art. 30, 54 i 71 pr. bud.) uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora wyznaczonego<sup>13</sup> w rozumieniu art. 3 pkt 13 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe<sup>14</sup> albo w przypadku, o którym mowa w art. 39<sup>1</sup> k.p.a. (doręczenie za pomocą środków komunikacji elektronicznej), dzień wprowadzenia do systemu teleinformatycznego. Dotychczas przyjmowano trzy różne koncepcje zachowania terminu do wniesienia sprzeciwu: data podjęcia

---

<sup>12</sup> Dz. U. z 2013 r., poz. 267, z późn. zm.

<sup>13</sup> Zgodnie z art. 178 ust. 1 ustawy – Prawo pocztowe, Poczta Polska S.A. pełni obowiązki operatora wyznaczonego do dnia 31 grudnia 2015 r. Co ważne, Poczta Polska S.A. wygrała również konkurs na operatora wyznaczonego w latach 2016–2025.

<sup>14</sup> Dz. U. poz. 1529.

przez właściwy organ decyzji o sprzeciwie, data nadania sprzeciwu, data doręczenia sprzeciwu inwestorowi.

Wreszcie ustawa nowelizująca w wyraźny sposób wskazuje, który organ (administracji architektoniczno-budowlanej czy nadzoru budowlanego) jest właściwy do wydania decyzji w przypadkach określonych w art. 37 pr. bud., a zgodnie z nowym brzmieniem art. 44 pr. bud., dotychczas obowiązującą procedurę formalnego zawiadomienia właściwego organu o zmianie kierownika budowy lub robót, inspektora nadzoru inwestorskiego albo projektanta sprawującego nadzór autorski zastąpiono obowiązkiem dołączenia do dokumentacji budowy analogicznych do wymaganych wcześniej dokumentów.

Zupełnie nowym i nieznanym dotychczas rozwiązaniem, które wprowadza ustawa nowelizująca, jest dodanie w pr. bud. art. 49c, zgodnie z którym do opłat legalizacyjnych, w zakresie nieuregulowanym w pr. bud., stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa<sup>15</sup>, z tym że uprawnienia organu podatkowego przysługują wojewodzie. Oznacza to, że w przypadku opłat legalizacyjnych mogą być stosowane ulgi w spłacie opłat legalizacyjnych w trybie przewidzianym przez przepisy podatkowe (przykładowo, na wniosek sprawcy samowoli, w przypadkach uzasadnionych jego ważnym interesem lub interesem publicznym, wojewoda będzie mógł odroczyć termin płatności opłaty legalizacyjnej lub rozłożyć jej zapłatę na raty, czy umorzyć w całości lub w części opłatę legalizacyjną).

W niniejszym opracowaniu warto jeszcze zwrócić uwagę na nowe brzmienie art. 54 i 55 pr. bud.

I tak, zgodnie ze zmianą wprowadzoną przez nowelizację art. 54 pr. bud., do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa między innymi w art. 29 ust. 1 pkt 1a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57 (a więc w przypadkach gdy wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie), po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Oznacza to zatem, że termin przewidziany w obecnie obowiązujących regulacjach pr. bud. został skrócony o 7 dni.

Dodatkowo, nowe brzmienie art. 55 ust. 1 pr. bud. ogranicza liczbę obiektów budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na użytkowanie, a art. 55 ust. 2 pr. bud. wskazuje, że inwestor zamiast dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (stanowi to konstrukcję analogiczną do dobrowolnego skorzystania przez inwestora z procedury

---

<sup>15</sup> Dz. U. z 2012 r., poz. 749, z późn. zm.



uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, gdy na realizację inwestycji wymagane jest jedynie zgłoszenie).

Ustawę nowelizującą, której najistotniejsze aspekty zostały omówione w niniejszym opracowaniu, należy ocenić pozytywnie. Nie sposób nie zauważyć, że nowelizacja skierowana jest przede wszystkim na ułatwienie procesu inwestycyjnego dla osób chcących wybudować lub przebudować budynki mieszkalne jednorodzinne. Ustawa nowelizująca wprowadza nowy mechanizm procesu inwestycyjnego – zgłoszenie z projektem, który z pewnością spowoduje korzyści zarówno po stronie inwestorów, jak i organów administracji architektoniczno-budowlanej, polegające na uproszczeniu procedury, ponoszeniu mniejszych kosztów i krótszym czasie prowadzenia postępowań.

Niemniej należy zauważyć, że omawiana nowelizacja nadal pozostawia nieostre pojęcie obszaru oddziaływania obiektu, co należy ocenić krytycznie. Powyższe może bowiem w dalszym ciągu prowadzić do niepotrzebnych komplikacji i nieporozumień. W szczególności nie da się wykluczyć, że projektant, a za nim właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej, błędnie wyznaczą obszar oddziaływania obiektu – budynku jednorodzinnego. W postępowaniu zgłoszeniowym stroną jest z kolei jedynie inwestor – zgłaszający, a osoby trzecie, których nieruchomości rzeczywiście będą znajdowały się w obszarze oddziaływania obiektu, i które będą miały w sprawie interes prawny, będą postawione niejako przed faktem dokonanym. Należy bowiem zwrócić uwagę na to, że w sytuacji, gdy właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, mimo że był do tego zobligowany, to osobom trzecim, wobec brak aktu administracyjnego – decyzji, pozostanie jedynie wystąpienie do właściwego organu nadzoru budowlanego o wszczęcie postępowania naprawczego (art. 50 i 51 pr. bud.) w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem.

Za przemyślane należy uznać formalne i porządkujące zmiany związane z samą procedurą zgłoszenia i wniesienia ewentualnego sprzeciwu. Z pewnością pozytywnie należy odnieść się również do uregulowań nowelizacji dotyczących wprowadzenia ulg w opłatach legalizacyjnych, a także prowadzenia jawnych i powszechnie dostępnych na stronach internetowych urzędów rejestrów zgłoszeń, zgłoszeń z projektem i pozwoleń na budowę. Wpłyne to przede wszystkim na większą przejrzystość postępowań prowadzonych na podstawie pr. bud. i będzie miało wpływ na wzrost zaufania obywateli do organów i państwa. Ustawodawca nie przewidział jednak, w jaki sposób należy odnosić zamieszczanie w rejestrze wniosków o pozwolenie na budowę i decyzji o pozwoleniu na budowę danych dotyczących nazwy organu administracji architektoniczno-budowlanej wydającego decyzję, numeru ewidencyjnego decyzji, daty wydania decyzji i informacji o rozstrzygnięciu zawartym w decyzji do art. 148 k.p.a., i tego, że podanie o wznowienie

postępowania z przyczyny określonej w art. 145 § 1 pkt 4 biegnie od dnia, w którym strona dowiedziała się o decyzji.

Podsumowując, odnosząc się także do idei uchwalenia Kodeksu urbanistyczno-budowlanego, należy stwierdzić, że częściowe i przemyślane zmiany równie dobrze mogą wprowadzić ułatwienia w praktycznym stosowaniu przepisów pr. bud., co całościowa zmiana regulacji procesu inwestycyjno-budowlanego. Z kolei to czas pokaże, czy analizowana nowelizacja w znaczący sposób wpłynie na ożywienie w branży budowlanej w Polsce, zwłaszcza jeśli chodzi o małych inwestorów.