



Opinia

do ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw

(druk nr 460)

I. Cel i przedmiot ustawy

Ustawa o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw ma w założeniu Wnioskodawców ułatwić prowadzenie procesu inwestycyjnego w zakresie prawa budowlanego.

Najważniejszą zmianą jest zniesienie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę i zastąpienie go obowiązkiem zgłoszenia budowy do rejestru prowadzonego przez organy administracji architektoniczno - budowlanej. Rezygnuje się ponadto z konieczności ubiegania się o pozwolenie na użytkowanie.

Co do zasady budowa obiektu budowlanego wymagać będzie dokonania zgłoszenia do rejestru budów. Do budowy będzie można przystąpić jeżeli w terminie 30 dni od dnia zgłoszenia, właściwy organ nie wniesie, w drodze decyzji, sprzeciwu.

Nowela wprowadza do porządku prawnego nową instytucję - zgodę urbanistyczną rozumianą jako ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu albo innej decyzji, jeżeli na podstawie przepisów odrębnych stanowi podstawę do wykonania projektu budowlanego i rejestracji budowy. Rejestracja budowy będzie możliwa pod warunkiem zgodności z warunkami zgody urbanistycznej.

Rejestracja robót budowlanych mogących znacząco oddziaływać na środowisko lub znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, które nie są bezpośrednio związane z ochroną tego obszaru lub nie wynikają z tej ochrony, będzie dokonywana w drodze decyzji administracyjnej.

W ustawie określono katalog obiektów, których budowa nie wymaga zgłoszenia i nie podlega rejestracji oraz takich, które podlegają rejestracji ale bez obowiązku sporządzenia projektu budowlanego.

Zgłoszenia nie będzie wymagała budowa m. in.:

- wiat przystankowych i peronowych,
- peronów,
- budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 20m², służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa i będących we władaniu zarządu kolei,
- obiektów małej architektury, z wyjątkiem sytuowanych w miejscach publicznych,
- obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel.

Przed dokonaniem rejestracji budowy właściwy organ sprawdzi:

- prawidłowość i kompletność zgłoszenia,
- kompletność projektu budowlanego,
- sporządzenie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i należącą do właściwej izby samorządu zawodowego,
- zgodność usytuowania obiektu budowlanego albo projektu zagospodarowania działki lub terenu ze zgodą urbanistyczną,
- zgodność zgłoszenia i projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli została wydana.

Właściwy organ wniesie sprzeciw w sprawie rejestracji budowy, jeżeli:

- budowa jest niezgodna ze zgodą urbanistyczną,
- nie został wykonany obowiązek uzupełnienia braków w zgłoszeniu lub projekcie budowlanym,
- budowa wymaga decyzji o rejestracji budowy.

Rejestracja budowy utraci ważność, a budowa zostanie w drodze decyzji wykreślona z rejestru, jeśli nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym dokonano rejestracji lub została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. Rozpoczęcie albo wznowienie

budowy w przypadku wykreślenia budowy z rejestru będzie możliwe po ponownym zgłoszeniu lub uzyskaniu decyzji o rejestracji budowy.

Rejestracja budowy będzie mogła być w każdym czasie przeniesiona na innego inwestora, który przejmie wszystkie prawa i obowiązki wynikające z rejestracji.

Do użytkowania obiektu budowlanego, którego budowa wymaga rejestracji, będzie można przystąpić po zawiadomieniu właściwego organu o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten nie zgłosi sprzeciwu w terminie 21 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.

Wykonywanie robót budowlanych bez zgłoszenia lub decyzji o rejestracji budowy będzie przestępstwem zagrożonym grzywną, karą ograniczenia wolności albo pobawienia wolności do lat dwóch.

W związku ze zniesieniem w ustawie - Prawo budowlane m.in. pozwoleń na budowę oraz pozwoleń na użytkowanie i zastąpieniem ich nowymi instytucjami, konieczna była nowelizacja ponad trzydziestu innych ustaw.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Ustawa uchwalona przez Sejm na 35 posiedzeniu w dniu 12 lutego br., została przedłożona przez sejmową Komisję Nadzwyczajną "Przyjazne Państwo". W Sejmie zajmowały się nią Komisja Infrastruktury oraz Komisja Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. W czasie prac nad projektem zgłoszono do niego szereg poprawek, dotyczących m.in. kwestii związanych z zapewnieniem ochrony środowisku naturalnemu, a w szczególności obszarowi Natura 2000.

III. Uwagi

- 1) W aktualnym stanie prawnym, w myśl art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego, **roboty budowlane** można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z zastrzeżeniem wyjątków od tej zasady. W ustawie proponuje się zastąpienie wymogu uzyskania decyzji w sprawie pozwolenia na budowę obowiązkiem jej zgłoszenia do rejestru. Zgodnie z art. 28 ust. 1 w proponowanym brzmieniu, **budowa** obiektu budowlanego wymaga dokonania zgłoszenia, z zastrzeżeniem ust. 2, art. 29 ust. 1 oraz art. 39 ust. 1. Poza zastąpieniem instytucji pozwolenia na budowę wymogiem rejestracji,

przepisy te różnią się także zakresem. Dotychczasowy art. 28 ust. 1 posługuje się bowiem określeniem "roboty budowlane" a ten sam przepis w wersji znowelizowanej – pojęciem "budowy". W myśl art. 3 pkt 6 i 7 przez budowę należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego, a roboty budowlane to budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego. Ponieważ budowa jest określeniem węższym od robót budowlanych, w świetle nowego brzmienia art. 29 ust. 1 może się pojawić wątpliwość czy roboty budowlane inne niż budowa są co do zasady zwolnione z obowiązku zgłoszenia (z wyjątkiem art. 31 nakazującego rejestrację rozbiórki obiektu powyżej 8 m albo zabytkowego) czy też zasadą jest, że roboty budowlane inne niż budowa podlegają jednak zgłoszeniu do rejestru z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w art. 29 ust. 3 i 4.

2) Przepisy art. 30a ust. 9 (art. 1 pkt 14 noweli) oraz art. 32 ust. 4 (art. 1 pkt 15 noweli) nie zawierają wymaganych na podstawie art. 92 ust. 1 Konstytucji RP wytycznych dotyczących treści aktów wykonawczych, do których wydania upoważniają.

3) Art. 32 ust. 3 pkt 2 (art. 1 pkt 15 noweli) zawiera zbędne powtórzenie.

Propozycja poprawki:

W art. 1 w pkt 15, w art. 32 w ust. 3 w pkt 2 skreśla się wyrazy:

", należy dołączyć specjalistyczną opinię wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną".

4) Zgodnie z art. 36a ust. 2 (art. 1 pkt 20 noweli), właściwy organ, w drodze decyzji, orzeka o wykreśleniu budowy z rejestru w przypadku wydania decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3. Przepis art. 51 ust. 1 pkt 3 (art. 1 pkt 30 noweli) stanowi, że w przypadku istotnego odstąpienia od ostatecznego projektu budowlanego lub innych warunków decyzji o rejestracji budowy, jeżeli jest ona wymagana – organ nakłada na inwestora, określając termin wykonania, obowiązek sporządzenia i przedstawienia projektu budowlanego zamiennego oraz – w razie potrzeby – wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót do stanu zgodnego z prawem. Ponieważ art. 51 ust. 1 pkt 3 nakazuje jedynie doprowadzić roboty budowlane do stanu zgodnego z projektem budowlanym lub decyzją o rejestracji budowy w terminie wyznaczonym przez organ nadzoru budowlanego, wydaje się, że wykreślenie budowy z

rejestru powinno nastąpić dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu. Wykreślenie budowy z rejestru w sytuacji, gdy inną decyzją organu inwestor jest obowiązany prowadzić na niej roboty budowlane zmierzające do zapewnienia ich zgodności z prawem oznaczałoby, że roboty te są nielegalne, gdyż nie zostały zarejestrowane.

Propozycja poprawki:

w art. 1 w pkt 20, w art. 36a w ust. 2 wyrazy "art. 51 ust. 1 pkt 3" zastępuje się wyrazami "art. 51 ust. 5".

- 5) W myśl art. 26 pkt 3 noweli wprowadzającym zmiany do ustawy z dnia 29 sierpnia 2005 r. o zwrocie osobom fizycznym niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym, dokumentem potwierdzającym pozwolenie na budowę, jest zaświadczenie o rejestracji budowy, albo kopia decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę. Wydaje się, że katalog ten powinien zostać uzupełniony o decyzję o rejestracji budowy.

propozycja poprawki:

w art. 26 w pkt 3, w ust. 6 po wyrazach "zaświadczenie o rejestracji budowy" dodaje się wyrazy "decyzja o rejestracji budowy".

- 6) W art. 28 nowelizującym ustawę o opłacie skarbowej wprowadza się zmiany do jej załącznika określającego wykaz przedmiotów opłaty skarbowej, stawki tej opłaty oraz zwolnienia. Zgodnie z ust. 55 dodawanym w części I załącznika, stawka opłaty za potwierdzenie zakończenia budowy wynosi 25 % stawek określonych w ust. 1 pkt 9. Ponieważ ust. 1 w części I nie dzieli się na punkty należy rozstrzygnąć, do jakiej stawki należy zastosować przelicznik z ust. 55.

- 7) W art. 30 noweli zmienia się ustawę z dnia 7 września 2007 r. o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012, m.in. poprzez dodanie w punkcie 2 ustępów 4 i 5 do art. 24. Ponieważ ustawa z dnia 20 lutego 2009 r. o zmianie ustawy o przygotowaniu finałowego turnieju Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej UEFA EURO 2012 dodaje jej art. 24 ust. 4 w brzmieniu innym od proponowanego w niniejszej noweli, konieczna jest zmiana numeracji przepisów, która pozwoli uwzględnić zmiany wynikające z obydwu ustaw.

Propozycja poprawki:

w art. 30 w pkt 2:

a) *zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:*

"w art. 24 dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu",

b) *dotychczasowe ust. 4 i 5 oznacza się jako ust. 5 i 6.*

- 8) Zgodnie z art. 33 ust. 2 noweli, obiekty budowlane lub ich części, wybudowane z naruszeniem prawa, których budowa została zakończona przed dniem 1 stycznia 1995 r. i przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nie zostało wszczęte postępowanie administracyjne, stają się legalne z mocy prawa, jeżeli do dnia 31 grudnia 2009 r. zostanie złożony wniosek o potwierdzenie legalności obiektu budowlanego w organie nadzoru budowlanego. Wydaje się, że przepis ten należy doprecyzować poprzez wskazanie, o jakim postępowaniu administracyjnym jest w nim mowa.

Propozycja poprawki:

W art. 33 w ust. 2 po wyrazach "postępowanie administracyjne" dodaje się wyrazy "w sprawie rozbiórki".

IV. Propozycje poprawek doprecyzowujących i porządkowych.

- 1) *w art. 18 w pkt 6 w lit. a, w ust. 1 skreśla się wyraz "po",*
- 2) *w art. 20 w pkt 1, w art. 49a w ust. 5 wyraz "uzupełniania" zastępuje się wyrazem "uzupełnienia",*
- 3) *w art. 20 w pkt 1, w art. 49a w ust. 9 wyraz "uzyskania" zastępuje się wyrazem "dokonania",*
- 4) *w art. 20 w pkt 6 w lit. a, w pkt 1 wyrazy "uzyskał rejestrację budowy" zastępuje się wyrazami "dokonał rejestracji budowy",*
- 5) *w art. 30 w pkt 5 wyrazy "decyzji rejestracji budowy" zastępuje się wyrazami "decyzji o rejestracji budowy",*
- 6) *w art. 31, w ust. 2 wyrazy "decyzji o rejestrację budowy" zastępuje się wyrazami "decyzji o rejestracji budowy".*