

UZASADNIENIE

Projektowane zmiany w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418), dalej „ustawa – Prawo budowlane”, wynikają z potrzeby dalszego upraszczania i przyspieszania procesu inwestycyjno-budowlanego, dlatego proponuje się rozszerzyć katalog obiektów budowlanych i robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a także z obowiązku zgłoszenia właściwemu organowi administracji publicznej, które obecnie wymagają pozwolenia na budowę. Ponadto, wprowadza się rozwiązania eliminujące wątpliwości interpretacyjne zgłaszane przez uczestników procesu budowlanego oraz organy administracji publicznej właściwe w sprawach uregulowanych ustawą – Prawo budowlane.

1. Art. 3 ustawy – Prawo budowlane

Projektowane zmiany wprowadzają definicje budynku mieszkalnego, budynku gospodarczego, budynku użyteczności publicznej, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej oraz działki budowlanej, które dotychczas określone były w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2024 r. poz. 726). Mając na uwadze, że ww. określenia występują w ustawie – Prawo budowlane oraz z uwagi na prace nad projektem nowego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zasadne jest uregulowanie ww. pojęć w ustawie. Dodatkowo, aby wykluczyć rozbieżności interpretacyjne co do kwalifikacji budynku, jakim jest tzw. "aparthotel", definicja budynku zamieszkania zbiorowego została doprecyzowana o hotel apartamentowy lub inny budynek pełniący podobne funkcje. Tym samym przedmiotowy budynek nie będzie mógł być kwalifikowany jako mieszkalny.

Ponadto, mając na uwadze wątpliwości interpretacyjne, w projekcie uregulowano definicję wiaty rozumianej jako budowla, która jest trwale związana z gruntem, składa się z konstrukcji dachowej wspartej na słupkach i nie jest w pełni wydzielona z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych.

2. Art. 9 ustawy – Prawo budowlane

Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie zmian w art. 9 ust. 3 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane, umożliwiających uzyskanie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych bez konieczności zastosowania rozwiązań zamiennych (tak jak to jest obecnie), o ile nie jest to możliwe technicznie, np. z uwagi na brak miejsca na działce. Ponadto projekt ustawy wprowadza zmianę w art. 9 ustawy – Prawo budowlane (dodawane ustępy 7-9), zgodnie z którymi, w przypadku robót budowlanych polegających na przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania budynków wpisanych do rejestru zabytków, rozwiązania w stosunku do wymagań w zakresie ochrony zabytków wynikających z przepisów techniczno-budowlanych wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 stosuje się zgodnie z pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca

2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, bez wymogu uzyskiwania zgody na odstępstwo, o której mowa w art. 9 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane - z zastrzeżeniem, że ww. rozwiązania zamienne nie mogą powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego – ograniczenia dostępności dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz nie może powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska

W obecnym stanie prawnym w przypadku obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską przed uzyskaniem zgody na odstępstwo należy uzyskać pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w zakresie wnioskowanego odstępstwa. Organy administracji architektoniczno-budowlanej, choć nie były związane opinią konserwatora, w praktyce, w przypadku jego pozytywnej opinii, udzielały zgody na odstępstwo. Należy podkreślić, że wojewódzki konserwator zabytków zgodnie z art. 91 ust. 4 pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami sprawuje nadzór nad prawidłowością prowadzonych badań konserwatorskich, architektonicznych, prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych i innych działań przy zabytkach oraz badań archeologicznych. Wprowadzone zmiany pozwolą na odciążenie organów administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie wydawania przedmiotowych odstępstw, przekazując wskazane uprawnienia na organ, który posiada do tego odpowiednie kompetencje. Zmiana będzie również korzystna dla inwestorów, gdyż przyczyni się do skrócenia procesu inwestycyjnego.

Podobne regulacje zaproponowano w zakresie wymagań ochrony higieniczno-sanitarnej, gdzie rozwiązania zamienne w stosunku do przepisów techniczno-budowlanych będzie można zastosować na podstawie pozytywnej opinii albo zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.

W zakresie wymagań ochrony środowiskowej rozwiązania zamienne w stosunku do przepisów techniczno-budowlanych będzie można zastosować na podstawie pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.

Natomiast w zakresie wymagań bezpieczeństwa i higieny pracy rozwiązania zamienne w stosunku do przepisów techniczno-budowlanych będzie można zastosować na podstawie zgody właściwego państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego, wydanej w porozumieniu z właściwym okręgowym inspektorem pracy.

Art. 29 ustawy – Prawo budowlane

Proponuje się rozszerzenie katalogu inwestycji budowlanych niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę, a wymagających jedynie dokonania zgłoszenia, zgodnie z art. 29 ust. 1 i ust. 3 ustawy – Prawo budowlane, oraz katalogu inwestycji budowlanych niewymagających ani

decyzji o pozwoleniu na budowę, ani zgłoszenia, zgodnie z art. 29 ust. 2 i ust. 4 ustawy – Prawo budowlane.

W katalogu określającym obiekty, których budowa nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30 ustawy – Prawo budowlane, zaproponowano dodanie kategorii wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², których obszar oddziaływania mieści się na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Zgłoszenie budowy ww. budynku będzie wymagało sporządzenia i załączenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (art. 30 ust. 4b ustawy – Prawo budowlane), ustanowienia kierownika budowy (proponowane zmiany w art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy – Prawo budowlane) i prowadzenia przez niego dziennika budowy (art. 45 ustawy – Prawo budowlane).

Podkreślenia wymaga, że budowa przedmiotowych budynków użyteczności publicznej o powierzchni zabudowy do 200 m² będzie musiała być zgodna z przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać takie budynki i ich usytuowanie.

Potrzeba wprowadzenia zmian wynika z konieczności zapewnienia prostych rozwiązań prawnych umożliwiających budowę budynków użyteczności publicznej służących lokalnym społecznościom poprawiających dostęp oraz pozwalających na zaspokajanie potrzeb życiowych związanych m.in. z kultem religijnym, oświatą, działalnością leczniczą, społeczną lub socjalną czy obsługą pocztową.

Katalog obiektów budowlanych wymagających jedynie zgłoszenia został poszerzony także o wolno stojące przydomowe schrony i przydomowe ukrycia o powierzchni użytkowej do 35 m² przeznaczone do ochrony użytkowników budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zaproponowana powierzchnia 35 m² jest wystarczająca dla realizacji małych schronów przydomowych zapewniających schronienie właścicielowi i członkom jego rodziny. Ułatwienia w realizacji takich obiektów przez osoby prywatne przewidziano w większości państw UE. Kluczowym argumentem za wprowadzeniem tego typu ułatwień dla przydomowych schronów jest fakt, że zgodnie z raportem opracowanym w 2021 r. przez Biuro do spraw Ochrony Ludności i Obrony Cywilnej Komendy Głównej Państwowej Straży Pożarnej w 2021 r. tylko 1,24% ludności Polski mogłoby skorzystać ze schronów, a z ukryć 2,47%. Projektowane ułatwienia mogą wpłynąć na podniesienie indywidualnego poziomu bezpieczeństwa obywateli. W celu większego ułatwienia budowy ww. obiektów zaproponowano, by ich budowa zwolniona była z konieczności uzyskania pozwolenia na budowę oraz wymagała zgłoszenia z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, sporządzenia projektu technicznego i ustanowienia kierownika budowy (zgodnie z obowiązującym art. 30 ust. 4b, art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz pkt 2 lit. b ustawy z dnia 1994 r. – Prawo budowlane). Wymagania te są istotne z uwagi na charakter takich budowli jako mających pełnić funkcje ochronne w sytuacji zagrożenia życia ludzi. Konstrukcja takich obiektów musi być zatem odpowiednio zaprojektowana,

a proces ich budowy i odbioru powinien być nadzorowany przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane. Jednocześnie warunki techniczne dla budowli ochronnych i ich usytuowanie oraz warunki techniczne użytkowania tych budowli zostaną określone w akcie wykonawczym wydanym na podstawie obowiązującego art. 7 ust. 2 pkt 2 i ust. 3 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

W trybie zgłoszenia możliwa będzie także budowa:

- wolno stojących obiektów budowlanych łączności wraz instalacjami i przyłączami oraz związanymi z nimi sieciami,
- wolno stojących kontenerów telekomunikacyjnych o powierzchni zabudowy do 35 m² wraz z instalacjami i przyłączami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi oraz związanymi z nimi sieciami,
- kontenerów telekomunikacyjnych o wysokości do 3 m i powierzchni zabudowy do 35 m² wraz z instalacjami i przyłączami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi oraz związanymi z nimi sieciami.

Budowa ww. obiektów wymagać będzie zgłoszenia z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym (zgodnie z art. 30 ust. 4b ustawy – Prawo budowlane), sporządzenia projektu technicznego (zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy – Prawo budowlane), ustanowienia kierownika budowy (zgodnie z art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy – Prawo budowlane) oraz wykonania powykonawczej inwentaryzacji geodezyjnej (odpowiednie zmiany w art. 43 ust. 1aa ustawy – Prawo budowlane).

Powyższa zmiana wynika z analiz oraz postulatów płynących z rynku telekomunikacyjnego. Kontenery telekomunikacyjne obecnie spełniają w wielu przypadkach te same funkcje, co szafy telekomunikacyjne (w obu tych obiektach często oprócz okablowania instalowane są urządzenia aktywne). Budowa wolno stojących szaf telekomunikacyjnych zgodnie z art. 29 ust. 2 pkt 9 ustawy - Prawo budowlane zwolniona jest z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia ich budowy - podobnie jak wspomniane w art. 29 ust. 2 pkt 28 ustawy – Prawo budowlane automaty przechowujące przesyłki lub automaty służące do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m włącznie, które są budową bardzo podobną do kontenerów telekomunikacyjnych, a nie wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia. Proponowana zmiana nie oznacza wyłączenia obowiązku uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę dla przedsięwzięć, które mogą znacząco oddziaływać na obszary Natura 2000, realizowanych przy zabytkach objętych ochroną konserwatorską, czy przypadków odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych. Zakresem przepisów dotyczących ww. obiektów objęto również, związane z nimi funkcjonalnie, niezbędne sieci, bowiem kontener telekomunikacyjny (obiekt łączności) nie funkcjonuje w izolacji, ale jako integralna część szerszej infrastruktury telekomunikacyjnej. Dlatego przy jego realizacji konieczne jest uwzględnienie nie tylko samego obiektu, ale także sieci, które są

z nim związane. Objęcie całego zamierzenia inwestycyjnego związanego z budową kontenera telekomunikacyjnego jednolitym zwolnieniem z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę pozostawiając obowiązek zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej pozwoli na realizację infrastruktury niezbędnej do prawidłowego działania kontenera telekomunikacyjnego. Kontenery telekomunikacyjne często wymagają specjalistycznych instalacji i przyłączy, zarówno elektroenergetycznych, jak i telekomunikacyjnych, które muszą być precyzyjnie zaprojektowane i zintegrowane z sieciami telekomunikacyjnymi. Wprowadzenie pojęcia „oraz związanymi z nimi sieciami” podkreśla, że sieci te są integralną częścią całościowej infrastruktury i nie można ich pomijać w regulacjach prawnych. Kontener telekomunikacyjny jest integralną częścią większej infrastruktury, która obejmuje nie tylko przyłącza, ale również inne sieci kablowe. Sieci te mogą obejmować kable wychodzące z kontenera, które prowadzą do anten, mechanizmów wychylania, lamp ostrzegawczych na masztach oraz innych urządzeń niezbędnych do funkcjonowania całego systemu.

W art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane doprecyzowano także pkt 20 dotyczący m.in. boisk i kortów tenisowych, wskazując, że obiekty te nie muszą służyć wyłącznie rekreacji, ale również uprawianiu sportu. Od początku celem tego przepisu było, aby boiska i korty tenisowe służyły do uprawiania sportu. Wydawało się, że słowo rekreacja zawiera w sobie uprawianie sportu, jednak orzecznictwo w tym zakresie ukształtowało się w sposób odmienny, przyjmując np. dla kortów tenisowych, że służą one do rekreacji wtedy, gdy są budowane na prywatne potrzeby przy chociażby budynkach mieszkalnych jednorodzinnych. Z uwagi na to postanowiono wyeliminować powstałe wątpliwości, by nie budziło sporów, że obiekty te mogą być realizowane nie tylko na potrzeby indywidualne.

W art. 29 w ust. 1 w pkt 22 i w dodawanym pkt 22a ustawy – Prawo budowlane doprecyzowano budowę tarasów niezadaszonych w zależności od wielkości ich powierzchni oraz zadaszonych – w zależności od wielkości powierzchni zadaszenia. W trybie zgłoszenia możliwa będzie budowa:

- niezadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy większej niż 35 m²,
- zadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy tarasu większej niż 35 m² oraz o powierzchni dachu większej niż 35 m², lecz nie większej niż 50 m².

Uzasadnieniem dla odrębnego uregulowania budowy tarasów zadaszonych oraz bez zadaszenia są względy bezpieczeństwa. Duże powierzchniowo zadaszenia, z uwagi na bezpieczeństwo dla ich użytkowników, powinny być projektowane i budowane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane.

Wychodząc naprzeciw postulatom oraz oczekiwaniom rolników w przezwyciężeniu barier administracyjnych, na które napotykają w procesie budowlanym, do katalogu inwestycji niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę, a wymagających jedynie dokonania zgłoszenia dodano budowę bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o pojemności nie większej niż 30 m³ związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach

istniejącej działki siedliskowej. Proponowane zmiany niewątpliwie przyczynią się do ułatwienia procesu inwestycyjno-budowlanego prowadzonego na terenie gospodarstw rolnych. Wprowadzone uproszczenia pozwolą na szybkie i sprawne realizowanie inwestycji budowlanych w gospodarstwach rolnych, a dzięki zmniejszeniu liczby wymaganych dokumentów obniżone zostaną także koszty ich realizacji. Zmniejszone koszty wynikają z braku konieczności opracowywania projektu budowlanego (w tym ponoszenia kosztów za wykonanie map do celów projektowych) oraz kosztów nadzoru (kierownik budowy). Zakłada się także, że wprowadzone zmiany przyspieszą i ułatwią pozyskiwanie wsparcia przez rolników indywidualnych realizowanego w ramach środków Wspólnej Polityki Rolnej. Warto również podkreślić, że niekiedy procedura uzyskania pozwolenia na budowę, ze względu na jej czasochłonność, uniemożliwia dostarczenie przez rolnika ubiegającego się o wsparcie wszystkich niezbędnych dokumentów, wymaganych do przyznania pomocy.

Wśród inwestycji wymagających zgłoszenia zostaje dodana także budowa niewielkiego kolumbarium na terenie cmentarza. Kolumbaria są budowlami cmentarnymi złożonymi ze ścian murowanych i płyt żelbetowych stanowiących przegrody poszczególnych komór. Zasadniczo na poszczególne obiekty zlokalizowane na cmentarzu nie potrzeba osobnego pozwolenia na budowę czy zgłoszenia. Grobowce nie wymagają pozwolenia na budowę, gdyż nie stanowią obiektu budowlanego. Wszelkie sprawy związane z posadowieniem obiektów cmentarnych (pomników, nagrobków) przejmuje zarządca cmentarza, bowiem te kwestie objęte są już pozwoleniem na utworzenie cmentarza. Jednakże w odróżnieniu od grobowców czy pomników, kaplice cmentarne i domy pogrzebowe stanowią obiekty budowlane i wymagają sporządzenia projektu architektoniczno-budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę. Kolumbaria natomiast są wśród organów administracji architektoniczno-budowlanej różnie postrzegane, zarówno jako obiekty budowlane wymagające uzyskania pozwolenia na budowę, jak i obiekty cmentarne niewymagające uzyskania pozwolenia na budowę czy dokonania zgłoszenia. Proponowana zmiana wyeliminuje wątpliwości dotyczące postrzegania kolumbariów jako obiektów wymagających lub nie pozwolenia na budowę.

Proponuje się także, by przepusty o długości nie większej niż 20 m oraz o przekroju wewnętrznym większym niż 0,85 m² i nie większym niż 3 m² również były zwolnione z pozwolenia na budowę, ale wymagały zgłoszenia. Obiekty te są na tyle proste (prefabrykowane), że nie powinny wymagać pozwoleń na budowę, a z drugiej strony są niezbędne z uwagi na konieczność przeprowadzenia cieków przez nasyp drogi – stąd wystarczająca jest procedura zgłoszenia.

Kolejną inwestycją, która będzie wymagać jedynie zgłoszenia, jest budowa wylotów do cieków naturalnych i budowa bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe o pojemności większej niż 5 m³ i nie większej niż 15 m³, przy czym budowa takich zbiorników o pojemności do 5 m³ nie będzie wymagała nawet zgłoszenia. Wody opadowe lub roztopowe zostały zdefiniowane w art. 16 pkt 69 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne jako wody będące skutkiem opadów atmosferycznych. Projektowana zmiana w zakresie budowy zbiorników na wody opadowe i

roztopowe powinna przyczynić się także do usprawnienia realizacji programu „Moja Woda” finansowanego ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Program ten ma na celu ochronę zasobów wody poprzez zwiększenie retencji na terenie posesji oraz wykorzystywanie zgromadzonej wody opadowej i roztopowej. Z kolei wyloty do cieków naturalnych zazwyczaj są prostymi, niewielkimi obiektami prefabrykowanymi (podobnie jak wskazane wyżej przepusty), dlatego zasadne jest umożliwienie ich budowy na podstawie zgłoszenia.

Wprowadzono możliwość budowy wieży lub masztu Kolejowego Systemu Ruchomej Łączności radiowej (RMR) na obszarze kolejowym bez uzyskiwania pozwolenia na budowę, co miałoby znaczący wpływ na przyspieszenie realizacji projektu GSM-R (GSM for Railways, Kolejowa Sieć GSM). Rozwiązanie to byłoby również pożądane biorąc pod uwagę przyszłą budowę Kolejowego Systemu Komunikacji Mobilnej (Future Railway Mobile Communication System – FRMCS), gdzie maszty będą bardziej zagęszczone, a co za tym idzie wprowadzenie uproszczonej procedury administracyjnej dla budowy takich obiektów na obszarze kolejowym może mieć wymierne korzyści ze względu na przygotowanie PKP PLK do implementacji przyszłego systemu łączności kolejowej (FRMCS).

Proponuje się także, by mury oporowe o wysokości do 0,80 m również były zwolnione z pozwolenia na budowę, ale wymagały zgłoszenia. Obiekty te są na tyle proste (prefabrykowane), że nie powinny wymagać pozwoleń na budowę, a z drugiej strony są niezbędne z uwagi na konieczność stabilizacji gruntu i zabezpieczenia przed osuwaniem się ziemi – stąd wystarczająca jest procedura zgłoszenia. Ponadto w art. 29 w ust. 2 ustawy – Prawo budowlane doprecyzowuje się pkt 13 oraz dodaje się pkt 35 dotyczące budowy przydomowych basenów i oczek wodnych. Z uwagi na to, że zapotrzebowanie na budowę basenów, zwłaszcza w okresie epidemii, oraz na budowę oczek wodnych w okresach susz występujących ostatnimi laty w Polsce znacznie wzrosło, precyzuje się, że przepis ten obejmuje nie tylko baseny i oczka wodne przy budynku mieszkalnym jednorodzinnym, przy budynkach rekreacji indywidualnej i na terenach rodzinnych ogrodów działkowych. Zwłaszcza popularność rodzinnych ogrodów działkowych w czasie epidemii spowodowała, że Polacy obecnie chętniej inwestują w tę formę wypoczynku. Propozycja dotycząca basenów i oczek wodnych na terenie rodzinnych ogrodów działkowych jest dostosowana do wymogów regulaminu rodzinnych ogrodów działkowych (tekst jednolity uchwały Nr 18/96 Prezydium Krajowej Rady z dnia 31 maja 1996 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi uchwałą Nr 12/98 Prezydium Krajowej Rady z dnia 25 marca 1998 r.).

W art. 29 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane dodano także budowę obiektów kontenerowych lub urządzeń pomiarowych będących punktem pomiarowym państwowego monitoringu środowiska wraz z ogrodzeniem. Zmiana ta, tj. budowa ww. obiektów bez konieczności uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, przyspieszy i ułatwi proces ich powstawania oraz zmniejszy koszty budowy stacji państwowego monitoringu środowiska.

Zmodyfikowano brzmienie pkt 24 i 29 w art. 29 w ust. 2 ustawy – Prawo budowlane dotyczących tzw. inwestycji wojskowych (obronnościowych), takich jak np.: poligonowe obiekty budowlane, budowle fortyfikacyjne i ochronne lokalizowanych na terenach zamkniętych. Obecne uwarunkowania geopolityczne wymuszają podjęcie pilnych działań mających na celu przygotowanie przejściowej infrastruktury dla potrzeb przyjęcia i zabezpieczenia w Siłach Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej nowej techniki wojskowej do czasu wybudowania infrastruktury docelowej. Zwiększona zostanie również możliwość budowy umocnień, fortyfikacji i przeszkód terenowych nie tylko w zakresie przygotowania obozowisk polowych i pozoracji pola walki, jak dotychczas. Wobec powyższego oraz mając na uwadze realizację zapisów uchwały Rady Ministrów z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie ustanowienia Narodowego Programu Odstraszania i Obrony – Tarcza Wschód, w której określono zbiór wykonawców Programu składający się, oprócz Ministra Obrony Narodowej, z szeregu „ministrów właściwych do ...”, proponuje się aby w przypadku infrastruktury obronnej obiekty takie mogły być przygotowywane na wszystkich terenach zamkniętych, nie zaś - jak dotychczas - tylko na terenach zamkniętych ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej, z wyłączeniem jednak terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu, przez które przebiegają linie kolejowe.

W art. 29 w ust. 2 w pkt 31 i w dodawanym pkt 31a ustawy – Prawo budowlane doprecyzowano budowę tarasów niezadaszonych w zależności od wielkości ich powierzchni oraz zadaszonych – w zależności od wielkości powierzchni zadaszenia. Zgodnie z propozycją nie będzie wymagała zgłoszenia oraz pozwolenia na budowę budowa:

- niezadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²,
- zadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy tarasu nie większej niż 35 m² oraz o powierzchni dachu nie większej niż 35 m².

Jak wskazano wcześniej, uzasadnieniem dla odrębnego uregulowania budowy tarasów zadaszonych oraz bez zadaszenia są względy bezpieczeństwa. Duże powierzchniowo zadaszenia (zmiany zaproponowane w art. 29 ust. 1 pkt 22 i 22a ustawy - Prawo budowlane), z uwagi na bezpieczeństwo dla ich użytkowników, powinny być projektowane i budowane przez osoby posiadające uprawnienia budowlane.

W katalogu inwestycji zwolnionych z pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia wymienia się budowę drobnych obiektów budowanych przy boiskach, kortach tenisowych i bieżniach (szatni, niewielkich trybun, zadaszeń ławek, w tym ławek rezerwowych), przy czym liczba tych obiektów realizowanych bez pozwolenia i zgłoszenia będzie ograniczona względem powierzchni działki. Obiekty te są na tyle drobne, że nie powinno się wymagać pozwolenia czy zgłoszenia. Z drugiej strony ograniczenie liczbowe ma służyć zabezpieczeniu przed niekontrolowaną zabudową i omijaniem przepisów prawa w zakresie budowy większych obiektów sportowych.

Wychodząc naprzeciw zainteresowaniu obywateli katalog inwestycji zwolnionych z pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia został rozszerzony o wolno stojące maszty flagowe o wysokości do 7 m. Ponadto, w celu ułatwienia możliwości instalowania niedużych urządzeń, takich jak: urządzenia radiokomunikacyjne, monitoringu lub urządzeń informacji pasażerskiej, wprowadzono przepis umożliwiający budowę bez pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia wolno stojących masztów bezodciągowych o wysokości do 7 m przeznaczonych do instalowania tych urządzeń.

Wprowadzono także przepisy regulujące przebudowę przydomowych wolno stojących schronów i ukryć o powierzchni użytkowej do 35 m² przeznaczonych do ochrony użytkowników budynku mieszkalnego jednorodzinnego (zmiany w art. 29 ust. 3 pkt 1 i ust. 4 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane). Przebudowa przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych ww. schronów i ukryć wraz z instalacjami i przyłączami niezbędnymi do ich użytkowania, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt jest usytuowany, będzie wymagała zgłoszenia z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Natomiast przebudowa ww. schronów i ukryć wraz z instalacjami i przyłączami niezbędnymi do ich użytkowania, o ile nie dotyczy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych oraz nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt jest usytuowany, nie będzie wymagała ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia.

Ponadto w art. 29 w ust. 3 w pkt 3 w lit. a oraz w ust. 4 w pkt 3 w lit. a ustawy – Prawo budowlane doprecyzowano przepisy dotyczące instalowania urządzeń, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej na obiektach budowlanych. Celem projektowanych zmian jest m.in. jednoznaczne przesądzenie, że realizacja stacji bazowych telefonii komórkowej na istniejących obiektach budowlanych (przykładowo dwie najczęściej spotykane w praktyce sytuacje, czyli: realizacja takiej stacji na dachu budynku lub zainstalowanie dodatkowych systemów antenowych na już istniejącej stacji bazowej – czy to wolno stojącej, czy też istniejącej na obiekcie budowlanym) jest możliwa w trybie instalowania urządzeń technicznych na obiektach budowlanych, przewidzianym w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. a oraz ust. 4 pkt 3 lit. a ustawy – Prawo budowlane, a więc w zależności od wysokości instalacji: na zgłoszenie (dla instalacji o wysokości powyżej 3 metrów) lub bez zgłoszenia (dla instalacji o wysokości nieprzekraczającej 3 metrów). Pomimo obowiązującej już aktualnie, a kilkakrotnie doprecyzowywanej w kolejnych nowelizacjach na przestrzeni ostatnich kilku lat, treści art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. a oraz ust. 4 pkt 3 lit. a ustawy – Prawo budowlane (wcześniej art. 29 ust. 2 pkt 15 ustawy – Prawo budowlane), część organów administracji lub sądów administracyjnych kwestionowała możliwość skorzystania w odniesieniu do stacji bazowych realizowanych na obiektach budowlanych z trybu zgłoszenia (bez zgłoszenia dla instalacji o wysokości do 3 metrów) i to pomimo tego, że przepisy te już w aktualnej treści wprost mówią m.in. o instalowaniu „*antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń*

zasilających”. Przypadki takiego kwestionowania obejmowały zarówno generalne negowanie możliwości zastosowania trybu instalowania na obiektach budowlanych urządzeń dla stacji bazowych telefonii komórkowej, wskazywanie, że w przypadku takich obiektów, jak stacje bazowe, nie można mówić o czynności instalowania, jak i wskazywanie, że przepis ten dotyczy wyłącznie urządzeń budowlanych, a więc, zgodnie z legalną definicją przewidzianą w art. 3 pkt 9 ustawy – Prawo budowlane, tylko takich, które zapewniają możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. Tego rodzaju działanie części organów administracji jest niezgodne z intencją ustawodawcy, a przede wszystkim wprowadzało niewskazaną w każdym procesie inwestycyjnym niepewność prawną co do prawidłowego trybu realizacji tego rodzaju inwestycji. Nie ulega wątpliwości, że prawidłowy tryb kwalifikacji danego rodzaju inwestycji z punktu widzenia przepisów ustawy – Prawo budowlane ma kluczowe znaczenie dla pewności prowadzonego procesu inwestycyjnego oraz stabilności prawnej uzyskanych w jego toku rozstrzygnięć administracyjnych. Biorąc pod uwagę powyższe, w treści art. 29 w ust. 3 w pkt 3 lit. a oraz w ust. 4 w pkt 3 lit. a ustawy – Prawo budowlane, dla rozwiązania wątpliwości interpretacyjnych w tym zakresie, wprost posłużono się pojęciem stacji bazowych telefonii komórkowej jako jednego z przykładów urządzenia technicznego, które może być zrealizowane na obiektach budowlanych w trybie, o którym mowa w tych przepisach, a więc w zależności od wysokości na zgłoszenie lub bez zgłoszenia. Prócz tego, w przepisach tych wymieniono – jako przykłady – innego rodzaju instalacje radiokomunikacyjne, takie jak stacje telewizyjne, stacje radiofoniczne, urządzenia łączności radiowej, radionawigacyjnej, radiolokacyjnej i inne. Tryb, o którym mowa w powyższych przepisach, może dotyczyć zarówno realizacji tego rodzaju instalacji jako całości, jak i ich poszczególnych elementów (co również wynika już z aktualnie obowiązującej treści przepisów). Należy przy tym podkreślić, że wprowadzana zmiana art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. a oraz ust. 4 pkt 3 lit. a ustawy – Prawo budowlane ma charakter doprecyzowujący, a jej celem jest wyeliminowanie ww. pojawiających się w praktyce rozbieżności w rozstrzygnięciach organów administracji oraz orzecznictwie sądów administracyjnych i tym samym jednoznaczne unormowanie reżimu, w jakim powinny być realizowane roboty budowlane dotyczące stacji bazowych w przypadku ich realizowania na istniejących obiektach budowlanych.

W tym kontekście istotne jest również to, że bezpieczeństwo eksploatacji tego rodzaju instalacji radiokomunikacyjnych gwarantują przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, które nakładają na prowadzącego tego rodzaju instalacje obowiązki m.in. wykonania pomiarów poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, bezwzględnego dotrzymywania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych we wszystkich miejscach dostępnych dla ludności czy zgłoszenia instalacji do organu ochrony środowiska przed rozpoczęciem jej eksploatacji i każdorazowo w przypadku dokonania istotnej zmiany. Nie ma zatem podstaw, aby dodatkowo upatrywać konieczności zapewniania takiej ochrony przez przepisy prawa budowlanego (poprzez

zaostrenie rygoru ich realizacji na obiektach budowlanych), które to przepisy koncentrują się na zagadnieniach prawidłowej realizacji inwestycji pod kątem budowlanym.

W konsekwencji zmian wprowadzonych w art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane zwiększających katalog obiektów budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, lecz wymagających zgłoszenia, w projekcie ustawy uzupełniono również przepis art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy – Prawo budowlane wskazując, że nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na przebudowie obiektów wskazanych w dodawanych w art. 29 w ust. 1 punktach 2a, 3-3c, 22a oraz 35–38 i 40 (tj.: przydomowych schronów i ukryć doraźnych, kontenerów telekomunikacyjnych i obiektów budowlanych łączności, zadaszonych przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy tarasu większej niż 35 m² oraz o powierzchni dachu większej niż 35 m², lecz nie większej niż 50 m², kolumbariów, przepustów, wylotów do cieków, zbiorników na wody opadowe i roztopowe, murów oporowych).

Roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia polegające na instalowaniu pomp ciepła, wolno stojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych (art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. c ustawy – Prawo budowlane) uzupełniono o instalowanie magazynów energii elektrycznej, o których mowa w art. 3 pkt 10k ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne o pojemności nominalnej nie większej niż 20 kWh. Przedmiotowa zmiana wynika z analizy zgłaszanych wniosków w tym zakresie wskazujących, że magazyny energii mogą w niektórych przypadkach stanowić część funkcjonalną instalacji fotowoltaicznej. Instalacje te mają korzystny wpływ nie tylko na środowisko, ale również na system energetyczny kraju. Dlatego zasadnym jest uregulowanie tej kwestii, aby zniwelować wątpliwości interpretacyjne w tym zakresie oraz skrócić proces budowlany dla robót budowlanych polegających na instalowaniu takich urządzeń. Projektowana zmiana ww. przepisu umożliwi zatem instalowanie z pominięciem procedur budowlanych magazynów energii elektrycznej o pojemności nie większej niż 20 kWh. Powyższe nie wpływa przy tym na dotychczasowe zwolnienie z procedur budowlanych instalowania samych instalacji OZE zgodnie z ww. przepisem. Wyjaśnić także należy, że przyjęty pułap pojemności wspomnianych magazynów energii uzasadniony jest względami bezpieczeństwa pożarowego i został ustalony w wyniku roboczych uzgodnień z przedstawicielami Komendy Głównej Państwowej Straży Pożarnej. Ze względu na brak, na chwilę obecną, przepisów określających wymagania techniczne dla wykonywania takich instalacji, co powoduje potencjalne niebezpieczeństwo w szczególności w zakresie pożarowym, ale też związane jest z odpowiednim wykonaniem takich instalacji w kontekście stabilności konstrukcji budynku, na którym lub w którym będą montowane, aktualnie nie jest możliwe objęcie takich robót budowlanych całkowitym zwolnieniem (tj. magazynów energii elektrycznej o pojemności większej niż 20 kWh) z wymagań formalnych.

Ponadto doprecyzowano ww. przepis w celu zwiększenia jego czytelności w części dotyczącej obowiązków związanych z urządzeniami fotowoltaicznymi wskazując, że do urządzeń

fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW stosuje się obowiązek zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej o zakończeniu instalowania tych urządzeń i rozpoczęciu ich użytkowania, przy którym przekazuje się tym organom plan urządzenia fotowoltaicznego dla ekip ratowniczych. Dotychczasowe brzmienie tego przepisu, zgodnie z którym „stosuje się obowiązek zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej, o którym mowa w art. 56 ust. 1”, budziło wątpliwości.

W art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. g i ust. 4 pkt 3 lit. f ustawy – Prawo budowlane przewidziano również zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę dla robót budowlanych polegających na instalowaniu na obiekcie budowlanym urządzeń technicznych wraz z masztami, służących do wytwarzania energii elektrycznej z energii wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii. Ma to ułatwić i w konsekwencji zachęcić do realizacji małych turbin wiatrowych, co jest istotnym czynnikiem przy redukcji emisji CO₂, przy jednoczesnym zachowaniu warunków bezpieczeństwa poprzez udział osób posiadających uprawnienia budowlane (projektanta, kierownika budowy) w przypadku mikroinstalacji wiatrowych o wysokości od 3 do 12 m, które będą wymagały zgłoszenia. Z kolei instalowanie mikroinstalacji wiatrowych o wysokości do 3 m nie będzie wymagało pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia.

W art. 29 w ust. 4 w pkt 3 ustawy – Prawo budowlane dodano lit. g, zgodnie z którą nie wymaga pozwolenia na budowę oraz zgłoszenia instalowanie dodatkowych kabli w istniejących (użytkowanych) sieciach i kanałach technologicznych, bowiem kwestie te budziły wątpliwości w praktyce organów.

W art. 29 w ust. 4 ustawy – Prawo budowlane zmodyfikowano brzmienie pkt 4, obejmując nim nie tylko utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych, ale również na terenach zamkniętych. Powyższa zmiana pozwoli na przygotowanie terenu do prowadzenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 29, w tożsamej procedurze, czyli bez wymogu uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia. Zaproponowane regulacje przyczynią się do usprawnienia procesu budowlanego poprzez zminimalizowanie czasu wymaganego na przygotowanie omówionych wyżej inwestycji oraz odgrywają istotną rolę dla przygotowanie infrastruktury obronnej RP do przeciwdziałania zagrożeniom na wschodniej flance NATO.

W art. 29 ustawy – Prawo budowlane dodano ust. 9, zgodnie z którym przepisu ust. 2 pkt 37 nie stosuje się do robót budowlanych wykonywanych na obszarze objętym planem generalnym lotniska użytku publicznego. Intencją tego przepisu jest ograniczenie możliwości powstawania w trybie zgłoszenia obiektów budowlanych, tj.: masztów flagowych, masztów pod urządzenia radiokomunikacyjne, zbyt blisko ww. szczególnych terenów, bowiem ich zbyt bliskie sytuowanie mogłyby powodować różnego rodzaju kolizje. W powyższych przypadkach wymagane będzie uzyskanie pozwolenia na budowę.

3. Art. 30 ustawy - Prawo budowlane:

W ust. 2a:

- dodano pkt 1a dotyczący obowiązku załączania do zgłoszenia decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uzupełniono pkt 3 o inne dokumenty, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw – analogicznie jak w przepisie art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane;
- dodano pkt 3b, zgodnie z którym do zgłoszenia instalowania na obiekcie budowlanym urządzeń technicznych wraz z masztami, służących do wytwarzania energii elektrycznej z energii wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz o łącznej wysokości większej niż 3 m i nie większej niż 12 m, wymagane będzie dołączenie projektu architektoniczno-budowlanego wykonanego przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.

Jednocześnie wprowadzono zmianę w ust. 3, gdzie przewiduje się dodanie obowiązku zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej o zakończeniu instalowania instalacji odnawialnego źródła energii o rocznej wydajności biogazu rolniczego do 200 tys. m³ oraz mikroinstalacji do wytwarzania energii elektrycznej z biogazu rolniczego i rozpoczęciu ich użytkowania.

Przepis ust. 4c uzupełniono o przebudowę przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych wolno stojących przydomowych schronów i ukryć wraz z instalacjami i przyłączami niezbędnymi do ich użytkowania, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt jest usytuowany, co oznacza, że przebudowa taka będzie wymagała zgłoszenia z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

4. Art. 33 ust. 2, art. 35 ust. 6 ustawy – Prawo budowlane

W art. 33 w ust. 2 zakłada się uchylenie pkt 9, zgodnie z którym do wniosku o pozwolenie na budowę instalacji radiokomunikacyjnych należy dołączyć oświadczenie projektanta posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, czyli w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższa zmiana wynika z tego, że zgodnie z aktualnym stanem prawnym instalacje radiokomunikacyjne nie stanowią przedmiotu regulacji ww. rozporządzenia Rady Ministrów. Konsekwencją powyższej zmiany jest zmiana w art. 35 w ust. 1 w pkt 3a lit. b ustawy – Prawo budowlane polegająca na usunięciu ww. oświadczenia projektanta z dokumentów załączanych do wniosku o pozwolenie na budowę oraz podlegających sprawdzeniu ich kompletności przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Ponadto uzupełniono przepis art. 35 ust. 6 w części wspólnej o zwrot: „*Terminy określone w pkt 1–3 nie stanowią terminów załatwienia sprawy w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.*”. Proponowana zmiana spowodowana jest niekorzystną, z punktu widzenia inwestorów, interpretacją normy zawartej w art. 35 ust. 6 ustawy, jako wyznaczającej termin załatwienia sprawy administracyjnej. Ww. przepis wprowadzony został ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2003 r. poz. 718) gdzie wskazano, że celem jego określenia jest eliminacja występujących przypadków nieuzasadnionego wydłużenia przez organ administracji architektoniczno- budowlanej postępowania, związanego z wydaniem pozwolenia na budowę. Z uzasadnienia tego projektu trudno wyciągnąć wniosek, że projektodawcy mieli inny zamiar niż tylko wprowadzenie normy sankcjonującej niewydanie pozwolenia na budowę w ciągu 2 miesięcy (pierwotne brzmienie przepisu). Przepis art. 35 ust. 6 ustawy zaczął być jednak interpretowany w pełnym oderwaniu od intencji ustawodawcy – a nawet wbrew tej intencji, jako przepis określający termin na wydanie pozwolenia na budowę. Interpretacja ta pozostaje w sprzeczności z jedną z podstawowych zasad postępowania administracyjnego, tj. zasadą szybkości postępowania - organy administracji publicznej powinny działać w sprawie wnikliwie i szybko, posługując się możliwie najprostszymi środkami prowadzącymi do jej załatwienia. Sprawy, które nie wymagają zbierania dowodów, informacji lub wyjaśnień, powinny być załatwione niezwłocznie. Zasada szybkości postępowania znalazła również swoje odbicie w art. 35 ustawy z dnia 1964 r. – Kodeks postępowania administracyjnego, zgodnie z którym organy administracji publicznej obowiązane są załatwiać sprawy bez zbędnej zwłoki. Niezwłocznie powinny być załatwiane sprawy, które mogą być rozpatrzone w oparciu o dowody przedstawione przez stronę łącznie z żądaniem wszczęcia postępowania lub w oparciu o fakty i dowody powszechnie znane albo znane z urzędu organowi, przed którym toczy się postępowanie, bądź możliwe do ustalenia na podstawie danych, którymi rozporządza ten organ. Załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym - w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Wykładnia art. 35 ust. 6 ustawy znajdująca w nim *lex specialis* w zakresie terminu załatwienia sprawy może być oceniana jako naruszająca zasadę szybkości postępowania, gdyż jego interpretacja w tym duchu pozwala organowi na niczym nieuzasadnione opóźnianie wydania rozstrzygnięcia administracyjnego. Co więcej, stanowisko to znalazło potwierdzenie w literaturze: „Zarazem jednak termin załatwienia sprawy został wydłużony do 65 dni, a to w porównaniu z regulacjami zawartymi w art. 35 § 3 KPA (załatwienie sprawy wymagającej przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego, a taką sprawą niewątpliwie jest udzielenie pozwolenia na budowę – 1 miesiąc, a sprawy szczególnie skomplikowanej – 2 miesiące od dnia wszczęcia postępowania) nie jest dla inwestora korzystne, gdyż stanowi termin dłuższy niż maksymalny termin przewidziany w przepisach KPA.” (cyt. za Z. Niewiadomski (red.), Prawo budowlane. Komentarz. Wyd. 10, Warszawa 2021, kom do art. 35.). W sposób nieuzasadniony przyjmuje się, że normy określające termin

załatwienia sprawy określone w KPA i art. 35 ust. 6 ustawy pozostają w zbiegu. Hipoteza norm rekonstruowanych z art. 35 KPA kreuje pozytywny obowiązek pewnego wzorca zachowania, natomiast art. 35 ust. 6 ustawy stanowi hipotezę normy sankcjonującej. Przepisy dotyczące wydawania pozwoleń na budowę przez organy administracji architektoniczno-budowlanej, a konkretnie art. 35 § 2 i 3 KPA i art. 35 ust. 6 ustawy, nie są ze sobą sprzeczne. Pierwszy z nich określa terminy, w jakich organ administracji publicznej powinien rozpatrzyć sprawę, natomiast drugi dotyczy sytuacji, gdy sprawa nie zostanie rozpatrzona w ciągu 65 dni. Nie ma więc konfliktu między tymi przepisami, który wymagałby zastosowania reguł kolizyjnych. Interpretacją, która pozwala na wydawanie pozwoleń na budowę w ostatnim dniu 65-dniowego terminu, nawet jeśli wszystkie wymagane dokumenty zostały złożone wraz z wnioskiem i nie ma przeszkód do natychmiastowego wydania pozwolenia, może być oceniana jako niezgodna z zasadą wyrażoną w art. 12 KPA, która powinna być przestrzegana w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę. Z uwagi na ugruntowanie się niekorzystnej z punktu widzenia inwestora wykładni należy w sposób jednoznaczny przesądzić, że terminy określone w art. 35 ust. 6 ustawy nie są terminami załatwienia sprawy. Projektowana zmiana ma szczególne znaczenie w sytuacji, gdzie inwestor dopełniając wszelkich wymagań formalnych składa prawidłowy i kompletny wniosek, licząc na jego szybkie załatwienie. W sytuacji dużej profesjonalizacji, np. podmiotów działających na rynku telekomunikacyjnym, powyższa zmiana może przyczynić się do skrócenia całego procesu inwestycyjnego.

5. Art. 39 ustawy – Prawo budowlane

Projekt przewiduje zmianę w art. 39 ustawy – Prawo budowlane, polegającą na wykreśleniu ust. 3 i 4. Przedmiotowa zmiana pozwoli na ujednolicenie weryfikacji projektu budowlanego z formami ochrony zapisanymi w art. 7 ustawy o ochronie zabytków, która nie obejmuje w gminnej ewidencji zabytków.. Zakłada się, że ochrona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy pozwoli ocenić, czy projekt budowlany spełnia zasady ochrony zabytków bez konieczności dodatkowego uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Będzie to zgodne z dotychczasową, stosowaną od lat praktyką weryfikowania przez organy administracji architektoniczno-budowlanej projektu budowlanego (art. 35 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy – Prawo budowlane) oraz oświadczenia projektanta (art. 35 ust. 1 pkt. 3, w zw. z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy – Prawo budowlane). Kwestie ochrony zabytków są bowiem, zgodnie z art. 19 ust. 1 – 1a, 2 i 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, uwzględniane w planach ogólnych gminy, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy. W przypadku gdy gmina posiada gminny program opieki nad zabytkami, ustalenia tego programu uwzględnia się przy określaniu ustaleń ww. planów. Ponadto w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których

obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

6. Art. 41 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane

Projekt przewiduje zmianę w art. 41 w ust. 4 poprzez dodanie obowiązku dla inwestora, aby w sprawach, o których mowa w art. 82 ust. 3a, zawiadamiał o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych zarówno wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego, jak i powiatowego inspektora nadzoru budowlanego. Jest to konsekwencją zmiany przewidzianej w art. 82 ust. 3a i dotyczy to sytuacji, w której zamierzenie budowlane obejmujące obiekty budowlane lub roboty budowlane, których część ze względu na miejsce ich położenia lub wykonywania należy do właściwości rzeczowej wojewody, ale właściwym jest starosta z uwagi na to, że większa część terenu przeznaczonego do realizacji zamierzenia należy do jego właściwości.

7. Art. 42 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane

Projekt przewiduje zmianę art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. d i pkt 2 lit. b ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którą, przed rozpoczęciem robót budowlanych polegających na instalowaniu na obiekcie budowlanym urządzeń technicznych wraz z masztami, służących do wytwarzania energii elektrycznej z energii wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz o łącznej wysokości większej niż 3 m i nie większej niż 12 m, inwestor obowiązany będzie zapewnić sporządzenie projektu technicznego oraz ustanowić kierownika budowy.

Wprowadza się również zmianę w art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którą budowa wolnostojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych budynków użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie większej niż 200 m², których obszar oddziaływania mieści się na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1b, będzie wymagała ustanowienia kierownika budowy. Podyktowane jest to względami bezpieczeństwa. Tylko osoba posiadająca specjalistyczną wiedzę i uprawnienia budowlane będzie mogła zapewnić właściwe zabezpieczenie poszczególnych elementów konstrukcyjnych obiektu w trakcie robót, a także zapewnić zastosowanie właściwej technologii wykonywania robót. Konieczne jest zatem zapewnienie nadzoru nad wykonywaniem przedmiotowej budowy, a gwarantem ich wykonywania w sposób właściwy mogą być wyłącznie osoby posiadające uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności. Konsekwencją braku nadzoru ze strony osób profesjonalnie przygotowanych do kierowania budową może być zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia w trakcie wykonywania robót oraz użytkowania przedmiotowych budynków.

Dodatkowo wprowadzono zmianę w art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. c ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którą przebudowa przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych schronów i ukryć doraźnych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a, będzie wymagała ustanowienia kierownika budowy.

Podyktowane jest to względami bezpieczeństwa. Przebudowa istniejącego obiektu jest często procesem bardziej skomplikowanym, niż jego budowa. Wykonywanie robót budowlanych związanych z przebudową wymaga specjalistycznej wiedzy na temat roli poszczególnych elementów konstrukcyjnych istniejącego obiektu w przenoszeniu obciążeń oraz stateczności konstrukcji całego obiektu. Tylko osoba posiadająca taką specjalistyczną wiedzę i uprawnienia budowlane będzie mogła zapewnić właściwe zabezpieczenie poszczególnych elementów konstrukcyjnych obiektu w trakcie robót (podparcia, odciążenia), a także zapewnić zastosowanie właściwej technologii wykonywania robót. Konieczne jest zatem zapewnienie nadzoru nad wykonywaniem przedmiotowych robót budowlanych, a gwarantem ich wykonywania w sposób właściwy mogą być wyłącznie osoby posiadające uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności. Konsekwencją braku nadzoru ze strony osób profesjonalnie przygotowanych do kierowania budową może być zagrożenie życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia w trakcie wykonywania robót oraz użytkowania przedmiotowych budynków.

8. Art. 43 ust. 1aa ustawy – Prawo budowlane

W związku z rozszerzeniem katalogu obiektów budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę wprowadzono zmiany w art. 43 ust. 1aa ustawy – Prawo budowlane polegające na wskazaniu obiektów budowlanych, dla których, pomimo zwolnienia z pozwolenia na budowę, istnieje obowiązek wykonania geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej. Są to obiekty budowlane, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2a, pkt 3a-3c, pkt 29 lit. c oraz e, pkt 32–33, 38 i 40, w ust. 2 pkt 33 i 36, czyli w szczególności:

- przydomowe wolno stojące schrony i ukrycia wraz z instalacjami i przyłączami niezbędnymi do ich użytkowania, o powierzchni użytkowej do 35 m², przeznaczone do ochrony użytkowników budynku mieszkalnego jednorodzinnego, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane,
- wolno stojące obiekty budowlane łączności wraz instalacjami i przyłączami oraz związanymi z nimi sieciami,
- wolno stojące kontenery telekomunikacyjne o powierzchni zabudowy do 35 m² wraz z instalacjami i przyłączami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi oraz związanymi z nimi sieciami,
- kontenery telekomunikacyjne o wysokości do 3 m i powierzchni zabudowy do 35 m² wraz z instalacjami i przyłączami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi oraz związanymi z nimi sieciami,
- obiekty gospodarcze związane z produkcją rolną i uzupełniające zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej w postaci naziemnych silosów na materiały sypkie, o pojemności do 250 m³ i wysokości nie większej niż 15 m,

- jednokondygnacyjne budynki gospodarcze i wiaty o prostej konstrukcji, związane z produkcją rolną, o powierzchni zabudowy do 300 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 7 m i wysokości nie większej niż 7 m, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane,
- obiekty budowlane służące przechowywaniu zboża o maksymalnej pojemności 5000 t, usytuowane w całości w granicach administracyjnych portów morskich o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich,
- bezodpływowe zbiorniki na wody opadowe lub roztopowe o pojemności większej niż 5 m³ i nie większej niż 15 m³,
- jednokondygnacyjne budynki gospodarcze i wiaty o prostej konstrukcji, związane z produkcją rolną, o powierzchni zabudowy do 150 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 6 m i wysokości nie większej niż 7 m, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane,
- bezodpływowe zbiorniki na wody opadowe lub roztopowe o pojemności nie większej niż 5 m³,
- hangary, garaże, magazyny i hale, o których mowa w art. 29 w ust. 2 w pkt 29 ustawy – Prawo budowlane.

Dla wskazanych w tym przepisie obiektów budowlanych kierownik budowy (a w przypadku jego braku – inwestor) ma obowiązek zapewnić wykonanie inwentaryzacji powykonawczej, a geodeta przekazać sporządzoną dokumentację do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, która to dokumentacja powoduje aktualizację geodezyjnych baz danych. Dla ww. obiektów budowlanych są to odpowiednio baza danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500 - 1:5000 geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu (dla bezodpływowych zbiorników na wody opadowe lub roztopowe oraz budowli ochronnych wolnostojących, sieci i przyłączy oraz stacji ładowania), baza danych geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu (dla sieci i przyłączy oraz stacji ładowania) oraz baza danych ewidencji gruntów i budynków (dla budynków gospodarczych) prowadzone przez starostę. Informacje o usytuowaniu ww. obiektów w bazach danych są istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa sytuowania innych projektowanych obiektów, które mogą powstać na danym obszarze (w przypadku obiektów podziemnych) oraz zapewnienia aktualności ewidencji gruntów i budynków, która ma wpływ m.in. na wymiar podatków (w przypadku budynków).

9. Art. 47v ustawy – Prawo budowlane

W art. 47v wprowadza się zmianę granicy czasowej, po której nie będzie można wystąpić o wydanie dziennika budowy w postaci papierowej, z 31 grudnia 2029 r. na 31 grudnia 2034 r. Dane uzyskane z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego wskazują, iż większość dzienników budowy nadal

prowadzona jest w postaci papierowej, stąd mając na uwadze obecną praktykę częstszego stosowania przez inwestorów przepisów art. 47h ust. 1 pkt 1 w związku z art. 47h ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane zdecydowano się przesunąć termin obligatoryjnego korzystania z elektronicznego dziennika budowy

10. Art. 50 ust. 6 ustawy – Prawo budowlane

W art. 50 dodano ust. 6 jako realizację postulatu deregulacyjnego zgłoszonego przez stronę społeczną mającą na celu rozszerzenie zakresu zastosowania tzw. uproszczonego postępowania legalizacyjnego, o którym mowa w art. 49f–49i ustawy – Prawo budowlane do istotnych odstępstw budowlanych. Podstawowym uzasadnieniem dla proponowanej zmiany jest wprowadzenie zachęty do szybszego dostosowania istniejących obiektów do stanu gwarantującego bezpieczeństwo ich użytkowania, co może mieć istotne znaczenie dla życia i zdrowia osób korzystających z obiektów takich jak sklepy, restauracje czy hotele, zwłaszcza w tych regionach Polski, gdzie obiektów wzniesionych przed laty z naruszeniem przepisów prawa budowlanego jest szczególnie dużo. Uzasadnieniem proponowanej zmiany jest także potrzeba usunięcia nieuzasadnionego nierównego traktowania właścicieli nieruchomości w podobnych sytuacjach.

11. Art. 51a ustawy – Prawo budowlane

Kolejną istotną zmianą będzie wprowadzenie mechanizmu żółtej kartki, czyli ostrzeżenia organów nadzoru budowlanego kierowanego do inwestora w celu podjęcia odpowiednich działań wymaganych przepisami Prawa budowlanego w przypadku dokonania nielegalnych istotnych odstępień od dokumentacji projektowej bez wszczynania postępowania administracyjnego w tym zakresie (zob. projektowany art. 51a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane). Obecnie takie działanie wiąże się z wszczęciem przez nadzór budowlany dotkliwego dla inwestora postępowania administracyjnego, natomiast projektowany mechanizm żółtej kartki ma spowodować, że zanim organ nadzoru budowlanego rozpocznie skomplikowaną procedurę, najpierw da inwestorowi szansę na naprawienie nieprawidłowości (likwidację istotnego odstąpienia), a postępowanie przeprowadzi dopiero wówczas, gdy inwestor nie naprawi nieprawidłowości.

12. Art. 56 ust. 1, ust. 1a i art. 57 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane

Zmiana brzmienia przepisu art. 56 ust. 1 dookreśla przypadki, w których organy Państwowej Straży Pożarnej powinny zajmować „stanowisko odbiorowe”. Przepis jednoznacznie wskazuje inwestorowi, że zawiadomienia organów PSP dokonuje się jedynie, gdy projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany lub projekt techniczny wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej (zasada: „jest wymagane uzgodnienie” – „występuje konieczność zawiadomienia PSP”). Zmiana ta jest spójna z wymaganiami przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (vide art. 6 ust. 6 oraz art. 6b).

Z kolei proponowane brzmienie części wspólnej wyliczenia doprecyzowuje zakres stanowiska zajmowanego przez Państwową Inspekcję Sanitarną oraz Państwową Straż Pożarną. Zmiana polegająca na uchyleniu ust. 1a jest zmianą wynikającą ze zmian w ust. 1 i jednocześnie powiązana ze zmianą art. 57 ust. 3 ustawy – Prawo budowlane.

13. Art. 57 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane

Zmiana art. 57 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane polega na doprecyzowaniu przepisów i wskazaniu, że sprawdzenie projektu technicznego, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 1a, polega wyłącznie na sprawdzeniu przez organ nadzoru budowlanego dołączenia do niego właściwego oświadczenia i kopii dokumentów.

Z praktyki wynika, że przedkładane organom nadzoru budowlanego projekty techniczne to bardzo obszerna dokumentacja zawierająca rozwiązania projektowe z różnych branż. Pracownicy organów nadzoru budowlanego często są natomiast osobami posiadającymi ograniczone uprawnienia budowlane lub wcale nie posiadają uprawnień budowlanych, a jeśli nawet posiadają uprawnienia budowlane bez ograniczeń, mają je tylko w jednej określonej specjalności (najczęściej konstrukcyjno-budowlanej). Nie posiadają zatem potrzebnej wiedzy technicznej, by móc sprawdzać te projekty. Obecne sformułowanie art. 57 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane budzi wątpliwości co do zakresu sprawdzenia przez organ nadzoru budowlanego projektu technicznego, w związku z czym pracownicy organów nadzoru budowlanego obawiają się, że w przypadku wystąpienia katastrofy (awarii) odpowiedzialność będzie spoczywała również na nich jako sprawdzających projekt techniczny.

Należy przy tym zaznaczyć, że zgodnie z art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy – Prawo budowlane do projektu technicznego załączane jest oświadczenie projektanta o sporządzeniu tego projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej. W oświadczeniu tym wskazuje się również imiona, nazwiska, numer uprawnień budowlanych lub numer decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych: osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, biorących udział w opracowaniu projektu, do którego dołączone jest oświadczenie, oraz projektantów sprawdzających, którzy dokonali sprawdzenia projektu, do którego dołączone jest oświadczenie (art. 34 ust. 3e ustawy – Prawo budowlane). Odpowiedzialność za prawidłowe sporządzanie projektów technicznych spoczywa zatem na projektantach. Organy nadzoru budowlanego powinny natomiast sprawdzać wyłącznie dołączenie do nich właściwych oświadczeń i kopii dokumentów.

Należy przy tym podkreślić, że proponowana zmiana ma charakter wyłącznie doprecyzowujący, ponieważ już obecnie prawidłowa wykładnia art. 57 ust. 4 w zw. z art. 57 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane prowadzi do wniosku, że organ nadzoru budowlanego nie sprawdza projektu technicznego, w tym pod względem zgodności z przepisami techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej. Wynika to z kilku argumentów:

Po pierwsze, art. 57 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane stanowi o niekompletności, brakach i nieścisłościach. Niezgodność z przepisami techniczno-budowlanymi i zasadami wiedzy technicznej nie mieści się w żadnej z tych kategorii.

Po drugie, w art. 34 ust. 3c ustawy – Prawo budowlane jest mowa o tym, że projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz 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, ponieważ 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. Logiczne jest więc, że rozwiązania opracowane w projekcie technicznym muszą być z nimi zgodne. Za niezgodność projektu technicznego z projektem architektoniczno-budowlanym odpowiada zatem projektant.

Po trzecie, inaczej niż w przypadku projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego przedkładanych organom administracji architektoniczno-budowlanej, projekt techniczny przedkładany organowi nadzoru budowlanego nie jest przez ten organ zatwierdzany. Z tego względu, z braku jednoznacznego sprecyzowania (jak w art. 35 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane) zakresu sprawdzenia projektu technicznego nie można wyprowadzać wniosku, iż chodzi o merytoryczne sprawdzenie.

Po czwarte, celem zmian wprowadzających podział projektu budowlanego, w tym wyodrębnienie projektu technicznego, było zmniejszenie, a nie zwiększenie zakresu sprawdzenia dokumentacji projektowej opracowywanej przez posiadające odpowiednie uprawnienia osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie. Ograniczenie objętości dokumentacji projektowej składanej organowi administracji architektoniczno-budowlanej, poprzez wyłączenie z tego zakresu projektu technicznego, nie miało na celu powrotu do rozwiązań sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 718, z późn. zm.) i do sprawdzania przez organ nadzoru budowlanego szczegółowych rozwiązań technicznych projektowanych przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia. Dodać należy, że również w postępowaniu legalizacyjnym, w którym podlega zatwierdzeniu, projekt techniczny nie podlega merytorycznemu sprawdzeniu, co wynika z art. 49 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.

Kompetencji organu nadzoru budowlanego do sprawdzenia projektu technicznego w postępowaniach dotyczących oddawania obiektów do użytkowania nie można wyprowadzić także z art. 84 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, ponieważ przepis ten ma charakter normy zadaniowej i nie uzasadnia rozszerzającej wykładni norm kompetencyjnych zawartych w art. 57 ustawy – Prawo budowlane. Sprawdzenie projektu technicznego nie mieści się także w art. 84a ust. 1 ustawy – Prawo budowlane.

Niemniej, wobec powstających w praktyce wątpliwości, sygnalizowanych zarówno przez organy nadzoru budowlanego, jak i projektantów oraz inwestorów, zasadne jest doprecyzowanie art. 57 ust. 4 ustawy – Prawo budowlane. Wyeliminowanie wątpliwości przyczyni się do ujednolicenia praktyki działania organów nadzoru budowlanego na terenie kraju oraz przyspieszenia oddawania obiektów budowlanych do użytkowania.

14. Art. 57 ust. 8 ustawy – Prawo budowlane

Proponuje się rozszerzyć katalog dokumentów, które organ nadzoru budowlanego po zakończeniu postępowania w sprawie zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie zwraca bezzwłocznie inwestorowi. Do przedmiotowego katalogu proponuje się dołączyć projekt techniczny.

Praktyka wskazuje, że organy nadzoru budowlanego nie są przygotowane na przechowywanie projektów technicznych w swoich archiwach zakładowych czy też składnicach akt. Projekty techniczne to bardzo obszerna dokumentacja (zajmują często więcej niż jeden segregator). Ponieważ sprawy związane z własnym orzecznictwem dotyczące zawiadomień o zakończeniu budowy obiektu budowlanego albo udzielenia pozwolenia na użytkowanie mają kategorię archiwalną BE10, oznacza to, że projekty techniczne, które stanowią dokumentację w tych sprawach, będą również musiały być przechowywane przez ten okres. Nie ma natomiast w ustawie – Prawo budowlane przepisu, że projekty techniczne organ nadzoru budowlanego musi przechowywać przez okres istnienia obiektu budowlanego.

Ponadto należy podkreślić, że sens pozostawiania projektów w danym organie istnieje wówczas, jeśli organ ten zatwierdza te projekty, tak jak to jest w przypadku projektów zagospodarowania działki lub terenu oraz projektów architektoniczno-budowlanych zatwierdzanych przez organy administracji architektoniczno-budowlanej czy projektów zagospodarowania działki lub terenu lub projektów architektoniczno-budowlanych zamiennych zatwierdzanych przez organy nadzoru budowlanego. Tymczasem projekty techniczne nie są zatwierdzane przez organy nadzoru budowlanego. Dodatkowo po przyjęciu zawiadomienia o zakończeniu budowy albo udzieleniu pozwolenia na użytkowanie projekt techniczny jest organom nadzoru budowlanego zbędny, gdyż proces inwestycyjny prawnie został właśnie zakończony. Od tej pory organy nadzoru budowlanego, jeśli będą podejmować jakieś działania w stosunku do legalnie oddanego do użytkowania obiektu, będą to czynić na podstawie przepisów rozdziału 6 ustawy – Prawo budowlane *Utrzymanie obiektów budowlanych*. Należy także pamiętać, że zgodnie z art. 50 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane ewentualne postępowania prowadzone na tej podstawie dotyczą wyłącznie istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę. Organ nadzoru budowlanego nie mają zatem podstaw do wszczynania postępowań w trybie

art. 50-51 ustawy – Prawo budowlane w przypadku stwierdzenia wyłącznie niezgodności wykonania obiektu z projektem technicznym.

Dodatkowo należy zauważyć, że zwracanie projektu technicznego po zakończeniu procedury oddawania obiektu do użytkowania ma charakter praktyczny. Nie tylko zmniejsza problemy organizacyjne i lokalowe organów nadzoru budowlanego, ale jest korzystne także dla inwestorów i projektantów, ponieważ zmniejsza liczbę potrzebnych egzemplarzy projektu technicznego.

15. Art. 59 ust. 6a i ust. 7 ustawy – Prawo budowlane

Projektowane zmiany mają na celu uchylenie przepisów stanowiących, że w przypadku oddania do użytkowania inwestycji Krajowego Zasobu Nieruchomości, zwanego dalej „KZN”, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego albo decyzja o odmowie wydania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego jest niezwłocznie przesyłana przez organ nadzoru budowlanego Prezesowi KZN. Ponadto proponuje się uchylić przepis, zgodnie z którym stroną w postępowaniu w sprawie pozwolenia na użytkowanie inwestycji KZN jest inwestor i Prezes KZN. Przedmiotowe przepisy były konstruowane na gruncie uchylonych przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, w których KZN miał występować jako inwestor, jednakże obecnie już taka rola KZN nie jest przewidywana. Inwestorem inwestycji mieszkaniowych realizowanych z udziałem KZN w myśl obecnie obowiązujących przepisów zawsze będzie odrębny podmiot (spółka celowa, SIM). Tym samym utrzymywanie obowiązywania przedmiotowych przepisów stało się bezprzedmiotowe.

16. Art. 62a ust. 6 ustawy – Prawo budowlane

Zmiana powiązana jest ze zmianami w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków polegającymi na zmianie organu prowadzącego i administrującego centralną ewidencję emisyjności budynków.

17. Art. 82c ustawy – Prawo budowlane

O zmianę przedmiotowego przepisu zwrócił się Wojewoda Pomorski w piśmie z dnia 10 stycznia 2024 r. wskazując, iż przepisami ustawy z 15 grudnia 2022 r. o szczególnej ochronie niektórych odbiorców paliw gazowych w 2023 r. w związku z sytuacją na rynku gazu, która weszła w życie 21 grudnia 2022 r., wprowadzono do ustawy – Prawo budowlane nowy art. 82c, w którym została uregulowana właściwość miejscowa wojewody na morskich wodach wewnętrznych, morzu terytorialnym i w wyłącznej strefie ekonomicznej. Powyższe spowodowało, iż od czasu ww. nowelizacji Wojewoda Pomorski zyskał dodatkowe kompetencje organu administracji architektoniczno-budowlanej na terenie województwa warmińsko-mazurskiego i jest obowiązany wydawać na tym terenie decyzje o pozwoleniu na budowę oraz przyjmować zgłoszenia robót budowlanych. Biorąc pod uwagę, że na terenie województwa pomorskiego realizuje się i planuje realizować wiele inwestycji infrastrukturalnych i nie tylko, dodatkowe obciążenie pracowników

Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego, przy ciągłym braku etatów, powoduje realne zagrożenie terminowej realizacji zadań oraz niezadowolenie inwestorów (powyższe dotyczy również działania Pomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru). Zawarta w projekcie propozycja zmiany przepisu art. 82c ust. 1 ustawy – Prawo budowlane porządkuje tę kwestię (racjonalizuje ilość obowiązków w odniesieniu do posiadanych możliwości) i powstała w uzgodnieniu z zainteresowanymi stronami, czyli z Głównym Urzędem Nadzoru Budowlanego, Ministerstwem Klimatu i Środowiska, Ministerstwem Infrastruktury, Ministerstwem Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz wskazanymi w ww. przepisie wojewodami.

18. Art. 83 i 84 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane

Projektowane zmiany mają na celu określenie właściwości organów, tak aby decydujące znaczenie miało samo zamierzenie, a nie tereny, na jakich to zamierzenie jest realizowane. Pozwoli to w wielu przypadkach na uniknięcie niepotrzebnego podziału zamierzenia w znaczeniu prawnym z uwagi na organy właściwe do załatwienia sprawy. W przypadku, gdy większa część inwestycji znajduje się we właściwości rzeczowej jednego z tych organów, przepis pozwalałby na przejęcie i prowadzenia postępowania wobec całego zamierzenia (najczęściej takie sytuacje dotyczą sieci lub dróg przebiegających przez tereny kolejowe lub pas drogowy autostrady). Przepis ten pozwoli na skrócenie ścieżki i znaczące przyspieszenie postępowań w sprawach pozwoleń na budowę czy pozwoleń na użytkowanie (inwestor będzie występował do jednego, a nie dwóch organów). Wobec powyższego proponuje się wprowadzenie na zasadzie wyjątku (w art. 82 ust. 5), że w przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego obiekty budowlane lub roboty budowlane, których część należy aktualnie do właściwości rzeczowej wojewody lub wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego, organem właściwym będzie starosta lub powiatowy inspektor nadzoru budowlanego (o ile większa część zamierzenia budowlanego należy do właściwości organów powiatowych). Jednocześnie na organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego stopnia powiatowego nakłada się obowiązek bezzwłocznego przekazania właściwemu wojewodzie i wojewódzkiemu inspektorowi nadzoru budowlanego decyzji i informacji, do których zastosowanie znajdzie projektowany art. 82 ust. 5, tak by organy miały nadal pełną wiedzę o obiektach realizowanych na terenach, które co do zasady pozostają w ich właściwości.

19. Art. 86 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane

Zmiana w tym zakresie dotyczy procedury powołania na stanowisko powiatowego inspektora nadzoru budowlanego i polega na zmniejszeniu wymaganej liczby kandydatów z 3 do 2. Obecnie powiatowy inspektor nadzoru budowlanego jest powoływany przez starostę spośród co najmniej trzech kandydatów wskazanych przez wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego. Zdarzają się jednak przypadki, w których z uwagi na brak zainteresowania objęciem stanowiska powiatowego inspektora nadzoru budowlanego przez osoby o wymaganych kwalifikacjach i doświadczeniu zawodowym, nie jest

możliwe przedstawienie staroście określonej w ustawie minimalnej liczby kandydatów. Brak przynajmniej trzech kandydatów powoduje, że nie jest spełniony wymóg określony ustawą – Prawo budowlane, a tym samym procedura powołania powiatowego inspektora nie może być przeprowadzona, w konsekwencji kierownictwo powiatowego inspektoratu pozostaje nieobsadzone. Mając na uwadze powyższe trudności z przeprowadzeniem procedury powołania na stanowisko powiatowego inspektora nadzoru budowlanego proponuje się zmniejszenie wymaganej liczby kandydatów z 3 do 2. Pozwoli to zminimalizować przypadki, w których procedura powołania powiatowego inspektora nie może być przeprowadzona, a jednocześnie pozostawi element decyzyjności w tym zakresie po stronie starosty.

20. Art. 91a ustawy – Prawo budowlane

Zmiana w art. 91a ustawy – Prawo budowlane wynika z potrzeby wdrożenia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2021 r., sygn. akt P 15/17, w którym TK orzekł, że art. 91a ustawy – Prawo budowlane, w zakresie obejmującym zwrot: „*użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami*” jest niezgodny z art. 2 i art. 42 ust. 1 Konstytucji RP, bowiem zwrot ten jest wyjątkowo szeroki i nieostry, a przez to uniemożliwia w praktyce, przy użyciu powszechnie przyjmowanych reguł interpretacji oraz metod wykładni, ustalenie precyzyjnej treści zakazu sformułowanego w tym przepisie nie tylko dla przeciętnego adresata prawa, lecz także dla profesjonalisty. Natomiast zarówno Konstytucja RP, jak i nauka prawa wymagają, aby przepisy umożliwiające stosowanie odpowiedzialności karnej spełniały wymogi jednoznaczności i określoności (art. 2 Konstytucji RP) oraz fundamentalnej dla prawa karnego zasady *nullum crimen sine lege certa* (art. 42 ust. 1 Konstytucji RP). Wydaje się, że optymalną metodą opisu czynu zabronionego związanego z nieprawidłowym użytkowaniem obiektu budowlanego będzie zastosowanie bezpośredniego odniesienia do przepisu formułującego obowiązki w tym zakresie, tj. art. 61 ustawy – Prawo budowlane.

21. Art. 2 projektu ustawy – zmiany w załączniku do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.

W związku z uwagą Ministra Finansów dotyczącą wprowadzenia zmian w ww. ustawie w celu zapobieżenia ewentualnym negatywnym skutkom finansowym dla gmin z tytułu możliwych mniejszych wpływów z opłaty skarbowej za wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę spowodowanych rozszerzeniem katalogu obiektów budowlanych wskazanych w art. 29 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane wymagających jedynie zgłoszenia (niewymagających decyzji o pozwoleniu na budowę) wprowadzono zmiany w ustawie o opłacie skarbowej polegające na dodaniu ust. 9ba i 9ca w części I załącznika do tej ustawy określającej stawki od czynności urzędowych, w tym od przyjęcia zgłoszenia budowy i innych robót budowlanych, które dotychczas wymagały pozwolenia na budowę.

22. Art. 3 - zmiany w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków.

Projekt ustawy przewiduje zmiany w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz centralnej ewidencji emisyjności budynków (dalej: ustawa dot. CEEB), dotyczące organu prowadzącego i administrującego centralną ewidencję emisyjności budynków.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy dot. CEEB centralną ewidencję emisyjności budynków (CEEB) prowadzi minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa oraz jest on administratorem danych zgromadzonych w tej ewidencji. W projekcie ustawy przewidziano przeniesienie ww. zadań z ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który faktycznie od wejścia w życie przepisów ustawy dot. CEEB realizuje wszelkie działania związane z prowadzeniem i administrowaniem CEEB na podstawie Porozumienia o współpracy w zakresie powierzenia realizacji projektu pn. „Zintegrowany System Ograniczania Niskiej Emisji” w oparciu o środki Programu Operacyjnego Polska Cyfrowa z 3 sierpnia 2020 r. między Ministrem Rozwoju a Głównym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, aneksowane 17 lutego 2023 r., na mocy którego Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego zostało powierzone zbudowanie systemu CEEB, utrzymanie systemu CEEB oraz rozwój e-usług wybudowanych w ramach tego systemu. Wynika to między innymi z faktu, że zgodnie z ustawą dot. CEEB prowadzenie CEEB jest realizowane przez system teleinformatyczny obsługujący tę ewidencję. Obecny stan rzeczy wymaga uporządkowania w kierunku powierzenia ich jednemu organowi, który posiada doświadczenie związane z utrzymaniem i rozwojem systemu CEEB oraz posiada zasoby kadrowe przygotowane do wypełniania tych zadań.

W kompetencji ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa pozostanie natomiast wydawanie rozporządzeń wynikających z ustawy dot. CEEB, ponieważ Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego nie jest organem upoważnionym w Konstytucji RP do wydawania aktów wykonawczych.

23. Art. 4 projektu ustawy – zmiany w ustawie z dnia 22 lipca 2022 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw

Projekt ustawy przewiduje zmiany w art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 22 lipca 2022 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw poprzez przesunięcie granicy czasowej, po której właściciele i zarządcy, którzy prowadzą książkę obiektu budowlanego w postaci papierowej, będą obowiązani założyć książkę w postaci elektronicznej z 31 grudnia 2026 r. na 31 grudnia 2034 r. Dane uzyskane z Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego wskazują, iż większość książek obiektu budowlanego nadal prowadzona jest w postaci papierowej, stąd mając na uwadze, iż większość właścicieli i zarządców nieruchomości nie wystąpiło z wnioskiem o wydanie cyfrowej książki obiektu budowlanego pomimo upływającego w dniu 31 grudnia 2026 r. terminu na jej założenie, zdecydowano

się przesunąć termin obligatoryjnego korzystania z książki obiektu budowlanego w systemie Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego

24. Art. 5 projektu ustawy

W art. 5 ust. 1 uregulowano kwestie spraw wszczętych i niezakończonych wynikających z ustawy – Prawo budowlane. Zgodnie z projektowanym przepisem dla zamierzenia budowlanego, wobec którego przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy został złożony wniosek o pozwolenie na budowę, wniosek o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego albo wniosek o zmianę pozwolenia na budowę lub zostało dokonane zgłoszenie budowy lub wykonywania innych robót budowlanych w przypadku, gdy nie jest wymagane uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Ponadto w projektowanym art. 5 ust. 2 określono zasadę przekazania spraw wszczętych i niezakończonych między wojewódzkimi organami nadzoru budowlanego, których właściwość miejscowa ulegnie zmianie na skutek wejścia w życie projektowanych zmian w art. 82c ust. 1 i 2 ustawy – Prawo budowlane.

25. Art. 6 projektu ustawy

Przepis reguluje kwestie spraw wszczętych i niezakończonych wynikających z ustawy o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków. Zgodnie z projektowanym przepisem, w sprawach wszczętych i niezakończonych stosuje się przepisy nowe, czyli przepisy ustawy zmienianej w art. 3 w brzmieniu nadanym projektowaną ustawą. Inne przepisy przejściowe i dostosowujące nie są potrzebne, gdyż w urzędzie obsługującym ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego nie ma ani infrastruktury teleinformatycznej CEEB, ani pracowników realizujących zadania związane z prowadzeniem tej ewidencji.

26. Art. 7 projektu ustawy

Przepis reguluje wejście w życie ustawy, zgodnie z którym ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia z wyjątkiem przepisów, które dotychczas zawarte były w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z art. 66 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami dotychczasowe przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane zachowują moc do dnia wejścia w życie przepisów wykonawczych wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 i 3 oraz art. 34 ust. 6 pkt 1 ww. ustawy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, nie dłużej jednak niż przez 84 miesiące od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Z powyższego wynika, iż istnieje konieczność wprowadzenia zmian w ww. zakresie najpóźniej do 20 września 2026 r.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. z 2017 r. poz. 248, z późn. zm.) projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji, w serwisie „Rządowy Proces Legislacyjny”.

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia, o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806).

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z przepisami Unii Europejskiej.

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

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 2023 r. poz. 702, z późn. zm.). Wprowadzone regulacje nie stanowią pomocy publicznej, gdyż nie odnoszą się do przepływu środków finansowych, jak również nie przewiduje się w nich udzielenia przez władze publiczne korzyści ekonomicznej.

Projekt ustawy wpłynie pozytywnie na działalność mikroprzedsiębiorców, małych i średnich przedsiębiorców, jeżeli prowadzą oni działalność w zakresie przewidzianym w projekcie ustawy.