



Minister Rozwoju,
Pracy i Technologii

Data: 11 października 2021 r.
Znak sprawy: DAB-II.0210.3.2021

Pan
Mariusz Kamiński
Współprzewodniczący
Komisji Wspólnej Rządu
i Samorządu Terytorialnego
ze strony rządowej

Pan
Krzysztof Iwaniuk
Współprzewodniczący
Komisji Wspólnej Rządu
i Samorządu Terytorialnego
ze strony samorządowej

Dotyczy: pisma Związku Powiatów Polskich z dnia 28 września 2021 r., znak: Or.A.0713/2238/21
oraz pisma Śląskiego Związku Gmin i Powiatów z dnia 1 października 2021 r., znak:
96/PK/01102021.

Szanowni Panowie Przewodniczący,

w odpowiedzi na ww. pisma dotyczące uchwalonej przez Sejm w dniu 17 września br. ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „uchwaloną ustawą”, poniżej pragnę przedstawić wyjaśnienia do poruszonych w tych pismach zagadnień.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do pisma Związku Powiatów Polskich, przedstawiam odpowiedź na poszczególne pytania:

Ad 1, 4, 5.

Uchwalona ustawa wprowadza uproszczony tryb zgłoszenia budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², poprzez wyłączenie stosowania w tych

przypadkach art. 30 ust. 4b zdanie drugie, ust. 5 zdanie drugie i trzecie, ust. 5aa, 5c, 5d i 6–7 tej ustawy.

Z powyższego wynika więc, że w omawianym przypadku wyłączona zostanie m.in. możliwość nałożenia przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej na zgłaszającego obowiązku uzupełnienia brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia wniesienia przez ten organ sprzeciwu. Należy przy tym podkreślić, iż jednocześnie uchwalona ustawa wprowadza w takim przypadku obowiązek złożenia przez zgłaszającego dodatkowego oświadczenia, o tym, że dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna. Tym samym inwestor wybierając ten tryb proceduralny, przed złożeniem takiego oświadczenia, powinien dokonać w tym zakresie odpowiedniego sprawdzenia.

Niemniej jednak, jeżeli inwestor dokona zgłoszenia nie dołączając do niego kompletu dokumentów (np. oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wymaganych decyzji czy dokumentacji projektowej) właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej w takim przypadku nie będzie mógł zastosować art. 30 ust. 5c jak również art. 30 ust. 5 zdanie drugie ustawy – Prawo budowlane.

Należy jednak zauważyć, że dokonanie niekompletnego zgłoszenia jest naruszeniem przepisów ustawy – Prawo budowlane, a w związku z tym jeżeli roboty budowlane zostaną rozpoczęte, organ nadzoru budowlanego będzie w takiej sytuacji uprawniony do wszczęcia postępowania naprawczego uregulowanego w art. 50 i 51 ustawy – Prawo budowlane (art. 50 ust. 1 pkt 4).

Tym samym organ administracji architektoniczno-budowlanej powinien poinformować właściwy miejscowo organ nadzoru budowlanego o dokonaniu niekompletnego zgłoszenia, aby organ ten mógł podjąć przewidziane prawem kroki.

Także w przypadku gdy z załączonej dokumentacji projektowej będzie wynikała powierzchnia zabudowy przekraczająca 70m² lub projektowany budynek będzie miał więcej niż dwie kondygnacje, to wówczas taka inwestycja nie będzie mogła zostać zrealizowana w oparciu o procedurę określoną w uchwalonej ustawie. Wówczas właściwy organ, tak jak ma to miejsce obecnie, posiada uprawnienie do wniesienia sprzeciwu, co do takiej realizacji projektowanego budynku.

Ad 2.

W przypadku, o którym mowa w pytaniu nr 2, podobnie jak w pytaniu nr 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie będzie mógł zastosować art. 30 ust. 5c ani art. 30 ust. 5 zdanie

drugie ustawy – Prawo budowlane, a o zgłoszeniu do którego nie zostało dołączone przez inwestora oświadczenie informujące, że planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, bądź dołączone zostało wadliwe oświadczenie, organ ten powinien poinformować właściwy organ nadzoru budowlanego.

Należy przy tym dodać, iż w tym przypadku mogą wystąpić dwie sytuacje:

- celem planowanej inwestycji ma być zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, a brak oświadczenia jest wyłącznie brakiem formalnym, jak w przypadku, o którym mowa w pytaniu nr 1,
- inwestycja nie będzie realizowana w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, czyli nie zostanie spełniona jedna z przesłanek, dla której przewidziany jest uproszczony tryb zgłoszenia, a tym samym tryb ten nie powinien być zastosowany (czyli powinno być przeprowadzone postępowanie w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonane skuteczne zgłoszenie, w przypadku o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane).

Jeżeli więc w tym przypadku roboty budowlane zostaną rozpoczęte to powstanie podstawa do uznania tych działań za samowolę budowlaną, do której zastosowanie mają art. 48 - 49e ustawy – Prawo budowlane.

Ad 3.

Jeżeli inwestor jednoznacznie zgłosi budowę w oparciu o art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane w brzmieniu, które przewiduje uchwalona ustawa, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie będzie miał możliwości wniesienia sprzeciwu, z uwagi na wyłączenie takiej możliwości, nawet jeżeli budowa nie będzie spełniała wszystkich przesłanek, o których mowa w ww. art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane. Organ ten powinien więc poinformować właściwy miejscowo organ nadzoru budowlanego, który może podjąć działania opisane w odpowiedzi na pytanie nr 2.

Ad 6.

W przypadku, gdy z dołączonego do zgłoszenia projektu budowlanego będzie wynikało, że obiekt budowlany nie będzie spełniał przesłanek określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane w brzmieniu, które nada uchwalona ustawa, podobnie jak w przypadkach, o których mowa powyżej organ administracji architektoniczno-budowlanej nie będzie miał możliwości wniesienia sprzeciwu, z uwagi na wyłączenie takiej możliwości. W związku z powyższym, także w przypadku gdy z załączonej dokumentacji projektowej będzie wynikała powierzchnia zabudowy przekraczająca 70m² lub projektowany budynek będzie miał więcej niż dwie kondygnacje,

to wówczas taka inwestycja nie będzie mogła zostać zrealizowana w oparciu o procedurę określoną w uchwalonej ustawie. Wówczas właściwy organ, tak jak ma to miejsce obecnie, posiada uprawnienie do wniesienia sprzeciwu, co do takiej realizacji projektowanego budynku.

Ad 7.

O tym, że realizacja przedmiotowej inwestycji może naruszać przepisy prawa miejscowego właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej także powinien poinformować właściwy organ nadzoru budowlanego, który, jeżeli zajdą przesłanki, o których mowa w art. 50 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, będzie uprawniony do wszczęcia w tym zakresie postępowania naprawczego.

Ad 8.

Uchwalona ustawa nie zakłada wyłączenia stosowania art. 30 ust. 5e ustawy – Prawo budowlane, który stanowi o ostemplowaniu dołączonego do zgłoszenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, tym samym przepis ten będzie miał zastosowanie w omawianym przypadku.

W związku z powyższym dokumentacja projektowa w przypadku zgłoszenia budowy, o której mowa art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane w brzmieniu, które nada uchwalona ustawa, będzie podlegała ostemplowaniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, co pomimo nieokreślenia dla tej czynności terminu, powinno nastąpić bez zbędnej zwłoki.

Ostemplowanie to jest konieczne przede wszystkim ze względu na art. 36a ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, który reguluje kwestię istotnych i nieistotnych odstępień od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

Pragniemy także zaznaczyć, że organ nadzoru budowlanego wszczyna postępowanie w sprawie samowoli budowlanej lub postępowanie naprawcze dopiero wtedy, gdy roboty budowlane zostały już rozpoczęte. Dobrą praktyką byłoby więc, że organ administracji architektoniczno-budowlanej informując organ nadzoru budowlanego o zauważonych nieprawidłowościach dotyczących zgłoszenia (o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane) informowałby również inwestora, który mógłby się wstrzymać się z prowadzeniem robót budowlanych z naruszeniem prawa i np. dobrowolnie uzupełnić zgłoszenie tak, aby inwestycja nie naruszała przepisów prawa.

Odnosząc się do przedmiotowego pisma Śląskiego Związku Gmin i Powiatów w pierwszej kolejności pragnę wyjaśnić, że ze względu na to, iż celem podjętych przez resort działań

legislacyjnych w przedmiotowym zakresie jest ułatwienie budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych służących zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych inwestorów, co w efekcie ma służyć poprawie sytuacji mieszkaniowej polskich rodzin, procedowanie projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na etapie rządowego procesu legislacyjnego było jednym z priorytetowych działań resortu. Dlatego też, już po skierowaniu przedmiotowego projektu ustawy do uzgodnień międzyresortowych, konsultacji publicznych i opiniowania resort otrzymał zgodę Sekretarza Rady Ministrów na dalsze procedowanie tego projektu w trybie odrębnym oraz na jak najszybsze skierowaniu projektu do rozpatrzenia przez Radę Ministrów.

Ad 1.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż przedmiotowe inwestycje realizowane będą na podstawie projektu budowlanego opracowanego przez projektanta, czyli osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, do której obowiązków należy opracowanie tego projektu w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

Ponadto, uchwalona ustawa nie znosi obowiązku wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla określonych ustawą inwestycji, ani obowiązku realizacji tych inwestycji zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy podkreślić, że zarówno ustalenia planu miejscowego, jak i decyzja o warunkach zabudowy muszą być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym muszą uwzględniać uwarunkowania występujące na danym terenie i ograniczenia wynikające z występowania na danym terenie określonych przepisami prawa obszarów.

Ad 2.

Zgodnie z art. 30 ust. 1b ustawy – Prawo budowlane zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych dokonuje się organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

Jednocześnie, jak wynika z art. 82b ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane, organy te przekazują bezzwłocznie organom nadzoru budowlanego kopie zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego. Tym samym organy nadzoru budowlanego, tak jak ma to miejsce w przypadku innych zgłoszeń, będą otrzymywały informację o dokonaniu takiego zgłoszenia w odniesieniu do budynków, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy – Prawo budowlane w brzmieniu nadanym uchwaloną ustawą.

Podkreślić także należy, że uchwalona ustawa nie zakłada wyłączenia uprawnień organów nadzoru budowlanego wynikających z ustawy – Prawo budowlane. W związku z powyższym brak jest podstaw do dokonywania zmian, o których mowa w tym punkcie.

Ad 3.

Zgodnie z uchwaloną ustawą na inwestora nałożony będzie obowiązek dołączenia do zgłoszenia oświadczenia, że budowa będzie prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych - złożonego pod rygorem odpowiedzialności karnej - co ma na celu przeciwdziałanie nadużyciom związanym z wykorzystywaniem wprowadzanych przepisów do zamierzeń budowlanych niespełniających przesłanek w nich określonych. Uchwalona ustawa nie przesądza jak długo ma istnieć przesłanka "zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych", jednak w przypadku wystąpienia podejrzenia nadużycia w tym zakresie kwestia ta będzie każdorazowo odpowiednio analizowana przez właściwy organ lub sąd.

Ad 4.

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części musi być zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku z decyzją o warunkach zabudowy. Ponadto zmiana ta musi być zgodna z przepisami ustawy – Prawo budowlane, w szczególności z jej art. 71 który reguluje tę kwestię.

Ad 5.

W przypadku decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce, na której zostały zaprojektowane, stroną postępowania jest wyłącznie wnioskodawca. Obszar oddziaływania takiej inwestycji nie wykracza poza granice działki, dlatego też tego rodzaju inwestycje nie powinny naruszać interesów prawnych innych podmiotów.

Ad. 6.

Celem uchwalonej ustawy jest między innymi przyspieszenie procedury inwestycyjnej poprzez określenie terminów na wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W zależności od rodzaju inwestycji zostały wyznaczone różne terminy. Krótkie terminy są nałożone wyłącznie na wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla określonych nowelizacją ustawy inwestycji, które z uwagi na swoją specyfikę wymagają mniejszego nakładu pracy przy przeprowadzaniu analiz niż przykładowo obszarowo większe inwestycje. Termin przygotowania projektu decyzji dotyczy wyłącznie czynności wykonywanych w urzędzie, natomiast do terminu nie wlicza się czynności innych

organów, zgodnie z art. 51 ust. 2c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2021 r., poz. 741, 784 i 922). Należy podkreślić, że do tego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu (np. termin przewidziany na uzgodnienia).

Ad. 7.

Warto zwrócić uwagę, że przepisy dotyczące nakładania kar finansowych za niewydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w określonym terminie już istnieją. W uchwalonej ustawie zaproponowano modyfikację przepisów, opartą o doświadczenia organów wymierzających kary. Najważniejszą ze zmian dotyczących postępowania w sprawie kar finansowych, jest konieczność wystąpienia przez podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o lokalizację inwestycji celu publicznego lub decyzji o warunkach zabudowy, z żądaniem wymierzenia tej kary. Należy podkreślić, że do terminu na wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Piotr Uściński

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1797614.6101603.4571608
Nazwa dokumentu	Pismo do KWRiST 4 po zm_11102021.pdf
Tytuł dokumentu	Pismo do KWRiST 4 po zm_11102021
Sygnatura dokumentu	
Data dokumentu	11.10.2021
Skrót dokumentu	99DC7639CD3BBF01847E4F3B6134F3FE844785E6
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	11.10.2021 17:01:54
Podpisane przez	Piotr Uściński Sekretarz Stanu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.104.37.37.34874

Data wydruku: 12.10.2021

Autor wydruku: Żętała Karolina (specjalista)