

Ustawa  
z dnia ... 2017 r.  
**o zmianie ustawy Prawo budowlane**

**Art. 1.** W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j.: Dz.U. z 2016 r. poz. 290 ze zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 29 ust. 1 pkt 1a) otrzymuje brzmienie:

„1a) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane; oraz w przypadku wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, pod warunkiem wyrażenia zgody w formie pisemnej przez właściciela lub użytkownika wieczystego działki lub działek znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu;”

2) w art. 29 dodaje się ust. 1a w następującym brzmieniu:

„1a. Zgoda, o której mowa w ust. 1 pkt 1a musi zawierać te same informacje dotyczące zakresu, rodzaju i podstaw prawnych ustalenia oddziaływania, które zostały wyszczególnione w rozporządzeniu określającym szczegółowy zakres i formę projektu budowlanego, wskazanym w art. 34 ust. 6 ustawy Prawo budowlane;”

3) w art. 29 ust. 2 pkt 1b) otrzymuje brzmienie:

„1b) przebudowie przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile przebudowa nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych obiektów poza działkę lub działki, na których zostały zaprojektowane, lub w sytuacji, gdy przebudowa prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych obiektów poza działkę lub działki, na których zostały zaprojektowane, w przypadku wyrażenia zgody na przebudowę w formie pisemnej wyrażonej przez właściciela lub użytkownika wieczystego działki lub działek znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu na zasadach opisanych w ust. 1a;”

4) po art. 30 ust. 4c dodaje się ustęp 4d w brzmieniu:

„4d. Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a oraz przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, jeśli obszar oddziaływania wykracza poza obszar działki lub działek, na których zostały zaprojektowane, należy załączyć odpowiednie zgody, wskazane w tych przepisach.”

5) w art. 30a pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) doręczenia zgłoszenia – informację o dokonaniu zgłoszenia, zawierającą imię i nazwisko albo nazwę inwestora oraz adres i opis projektowanego obiektu; wraz z informacją o działkach, na obszar których wykracza obszar oddziaływania projektowanego obiektu;”

**Art. 2.** Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

## UZASADNIENIE

Celem niniejszego projektu ustawy jest wprowadzenie realnej możliwości budowy domów jednorodzinnych wyłącznie na podstawie zgłoszenia budowy domu. Dla budowy domów jednorodzinnych zniesiony zostaje obowiązek uzyskania urzędowego pozwolenia na budowę także wtedy, gdy obszar oddziaływania domu wykracza poza grunt, na którym obiekt jest budowany. Niniejszy projekt wprowadza realne prawo budowy domu na podstawie zgłoszenia, ponieważ obecne niejasne przepisy prawa budowlanego oraz niekorzystna dla Obywateli praktyka urzędnicza powodują, że dzisiaj budowa domu na podstawie zgłoszenia, pomimo określenia takiej możliwości w prawie budowlanym, jest ona bardzo rzadko spotykana w praktyce. Praktycznym efektem proponowanej zmiany jest skrócenie terminu na uzyskanie formalnej zgody na budowę domu jednorodzinnego z 65 dni do 21 dni.

W kierunku uproszczenia procedur budowlanych szły poprzednie nowelizacje Prawa budowlanego, (np. ustawa z dnia 16 grudnia 2016 r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców czy ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw). Zwłaszcza druga ze wskazanych ustaw miała na tym polu istotne znaczenie – art. 29 ust. 1 pkt 1a wskazanej nowelizacji rozszerzył katalog budynków niewymagających pozwolenia na budowę o wolno stojące domy jednorodzinne – obiekt marzeń i cel wielu Polaków. Zgodnie z przepisami wprowadzonymi przez tę nowelizację, obecnie, warunkiem budowy domu jednorodzinnego wyłącznie na podstawie zgłoszenia jest mieszczanie się obiektu wraz z obszarem oddziaływania projektowanego obiektu na działce lub działkach, na których jest on zaprojektowany. Wadą obecnych przepisów jest nieprecyzyjny, podlegający niemal dowolnej urzędniczej interpretacji termin "obszaru oddziaływania obiektu". Określenie tego warunku przez ustawodawcę powoduje, że w praktyce w niewielu przypadkach ma on zastosowanie, a w przypadku obiektów w sąsiadującej zabudowie, budowa domu jednorodzinnego na podstawie zgłoszenia nie ma praktycznie zastosowania. Brak zastosowania w istotnym zakresie obecnych przepisów w praktyce potwierdzają dane statystyczne. Według raportu Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w 2016 r. wydano 91.292 pozwoleń na budowę budynków jednorodzinnych. W tym samym czasie dokonano 5.302 zgłoszeń wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a Prawa budowlanego.

Proponowana nowelizacja ma na celu udoskonalenie obecnych przepisów prawa budowlanego. Zmiany obejmują przepisy pozwalające na budowę domu na podstawie zgłoszenia, nawet jeśli obszar oddziaływania wykracza poza obszar działki na której projektowana jest inwestycja, o ile zgodę wyrazi właściciel lub użytkownik wieczysty działki (lub działek), na które będzie rozciągał się obszar oddziaływania obiektu.

Za takim rozwiązaniem przemawia szereg argumentów:

1. Obywatele sami najlepiej wiedzą co dla nich jest najlepsze i sami potrafią najlepiej załatwić swoje sprawy. Obywatele sami są w stanie ocenić, czy i w jakim stopniu inwestycja na sąsiedniej działce będzie naruszać ich prawa. W zależności od oceny wagi tego naruszenia, Obywatele będą mieli prawo zgodzić się na budowę domu na sąsiedniej działce (w imię dobrosąsiedzkich stosunków lub w zamian za materialną rekompensatę) albo nie wyrazić zgody. Państwo w tej sytuacji powinno odgrywać wyłącznie rolę pomocniczą, ingerując w relacje między Obywatelami wyłącznie wtedy, gdy Obywatelom nie uda się dojść do porozumienia. Przyszli sąsiedzi powinni

mieć natomiast możliwości, i być zachęceni, do załatwiania własnych spraw we własnym zakresie, bez ingerencji państwa.

2. W wyniku nowelizacji w większym stopniu ochronie podlegać będą interesy inwestorów, dla których dużo łatwiejsze jest uzyskanie zgody właściciela lub użytkownika sąsiedniej nieruchomości niż przechodzenie całej procedury uzyskania pozwolenia w drodze decyzji administracyjnej. Niejednokrotnie w czasie toczących się postępowań administracyjnych inwestorzy zmuszeni są do modyfikacji wniosków o pozwolenia na budowę, co generuje dodatkowe koszty i oddala inwestycję w czasie.

3. Ponadto proponowana nowelizacja w większym stopniu zabezpiecza interesy właścicieli i użytkowników nieruchomości sąsiadujących z gruntami, na których planowane są inwestycje. Teraz to inwestorzy będą zgłaszać zamiar budowy bezpośrednio sąsiadom, w celu uzyskania zgody. Właściciele i użytkownicy nie będą już więc musieli śledzić toczących się postępowań w urzędzie i brać w nim czynnego udziału. Negocjacje między inwestorami i sąsiadami przejmą więc funkcję wyważenia interesów między tymi podmiotami.

### **Źródła finansowania, jeżeli projekt niesie obciążenia dla budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego**

Projektowana ustawa nie rodzi skutków finansowych dla budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz budżetu państwa. Powstająca konieczność sprawdzenia przez urzędników niewielkiej ilości dodatkowych dokumentów zostanie zrównoważona z nawiązką – zmniejszy się liczba prowadzonych postępowań o pozwolenie na budowę, zwiększy zaś liczba mniej pracochłonnych postępowań w przedmiocie zgłoszenia budowy.

### **Wpływ projektu na mikro, małych i średnich przedsiębiorców**

Proponowana regulacja, dzięki zastąpieniu pozwoleń na budowę zgłoszeń, pozytywnie wpłynie na mikro, małe i średnie przedsiębiorstwa zwłaszcza przedsiębiorców budowlanych.

### **Założenia projektów podstawowych aktów wykonawczych**

Niniejszy projekt nie przewiduje wydania żadnych nowych aktów wykonawczych.

### **Ocena zgodności projektu z prawem Unii Europejskiej**

Przedkładany projekt ustawy jest zgodny z prawem Unii Europejskiej.