

mgr inż. arch. Mariola Berdysz¹⁾

DOI: 10.15199/33.2015.03.23

20 lutego 2015 r. Sejm uchwalił, a 16 marca podpisał Prezydent RP ustawę o zmianie ustawy *Prawo budowlane*. Ustawa przewiduje trzymiesięczne „vacatio legis”, zatem nowe przepisy wejdą w życie w połowie br. Rząd, przedkładając ustawę Sejmowi, zakładał przede wszystkim skrócenie terminów i zmniejszenie liczby procedur związanych z uzyskiwaniem pozwolenia na budowę. Szczególne procedury proponowano dla jednorodzinnej budownictwa mieszkaniowego. Sejm poszedł jednak znacznie dalej niż propozycje rządowe wypracowane w okresie od 2012 r. do sierpnia 2014 r. I tak „mała nowelizacja” spowoduje duże zmiany.

Zgoda budowlana

Po zmianach uchwalonych przez Sejm będą obowiązywały trzy różne procedury poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych. Zasadą generalną pozostanie obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę, choć do rozpoczęcia robót nie będzie wymagana decyzja ostateczna. Roboty budowlane będzie można rozpocząć na podstawie decyzji wykonalnej, zgodnie z ogólnymi zasadami określonymi w art. 130 § 4 Kpa. W przypadku możliwości realizowania robót budowlanych na podstawie skutecznego zgłoszenia inwestor będzie miał prawo wystąpić o pozwolenie na budowę. Część robót budowlanych będzie można wykonać bez pozwolenia i bez zgłoszenia.

Zgłoszenie

Lista robót zwolnionych z pozwolenia na budowę znacznie się poszerzyła i będzie obejmować m.in. niewielkie budynki letniskowe, garaże jednostanowiskowe, wiaty, zbiorniki na nieczystości, wybrane zjazdy z dróg publicznych oraz wiele przebudów, szczególnie takich obiektów, których realizacja nie będzie wymagała pozwolenia na budowę.

Wybrane roboty budowlane, wskazane z art. 29 ust. 1 i 2 ustawy *Prawo budowlane* z 7 lipca 1994 r. (Pb) będzie można wykonywać na podstawie skutecznego zgłoszenia tzw. milczącej zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej (AA-B) – najczęściej starosty. Inwestor będzie jednak mógł wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę, co dotychczas nie było możliwe. To rozwiązanie pozwoli ominąć niecelowe zgłoszenia w sytuacji, gdy inwestor przewiduje wniesienie przez organ sprzeciwu i nałożenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę (na podstawie art. 30 ust. 7 ustawy Pb). Takie przypadki to budowa budynków usytuowanych w granicy działki, instalowanie wielkoformatowych tablic i urządzeń reklamowych, czy też w specyficznych uwarunkowaniach roboty budowlane wykonywane na obszarach Natura 2000 lub w obiektach czy na obszarach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.

¹⁾ Fundacja Wszechnicy Budowlanej; e-mail: mberdysz@wp.pl

Mała nowelizacja Prawa budowlanego duże zmiany w przepisach

Wybrane zgłoszenia będą objęte szczególnymi wymaganiami. Trzeba będzie dołączyć do nich projekt budowlany lub decyzję o warunkach zabudowy w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje o zgłoszeniach będą również umieszczane w publicznych rejestrach. Na podstawie zgłoszenia będą mogły być realizowane: budowa domu jednorodzinnej; budowa prawie wszystkich sieci (z wyjątkiem gazowych) oraz specyficznych stacji transformatorowych. Z uwagi na wprowadzenie (w przypadku budowy i przebudowy budynku jednorodzinnej na zgłoszenie) kryterium stron postępowania, jako podstawowego kryterium wyboru procedury administracyjnej, poszerzono zakres obowiązków projektanta o określenie obszaru oddziaływania projektowanego obiektu w każdym projekcie budowlanym.

Zgłoszenie będzie dopuszczoną procedurą budowy domów jednorodzinnych, ale tylko w przypadkach, gdy obszar oddziaływania budynku pozostanie w granicach działki budowlanej. Jestem przekonana, że znaczna część inwestorów domów jednorodzinnych, mimo że projektowany budynek będzie spełniał warunki do zgłoszenia, pozostanie jednak przy dotychczasowych sprawdzonych procedurach pozwolenia na budowę. Po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę inwestor bez zbędnej zwłoki (co może oznaczać również krótszy termin niż 30 dni) i bez udziału stron w postępowaniu otrzyma pozwolenie na budowę, a w związku z zaproponowaną zmianą art. 28 ustawy Pb budowę będzie mógł rozpocząć na podstawie nieostatecznej decyzji, stosując art. 130 § 4 Kpa. Wymagany zakres dokumentów do wniosku o pozwolenie na budowę i do zgłoszenia jest właściwie taki sam, choć można mieć wątpliwości, czy organy właściwe w sprawach pozwoleń na budowę skutecznie będą mogły żądać do zgłoszenia np. decyzji wyłączających grunt z produkcji rolnej. Ewentualna zgoda na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych jest i będzie możliwa tylko przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Roboty budowlane bez pozwolenia i bez zgłoszenia

Poszerzyła się lista robót zwolnionych zarówno z pozwolenia na budowę, jak i zgłoszenia. Wśród nich należy wymienić budowę: wiat peronowych i przystankowych; pochylni dla osób niepełnosprawnych; kabin telefonicznych; szaf i słupków telekomunikacyjnych; ogrodzeń o wysokości poniżej 2,2 m; instalacji w budynkach (w tym instancji gazowych, ale z wyjątkiem instalacji wentylacji i klimatyzacji) oraz wykonanie robót budowlanych polegających na dociepleniu budynków o wysokości do 12 m, czy też utwardzenie powierzchni działki budowlanej. Kontrowersje budzą przede wszystkim te roboty budowlane (wiaty peronowe i przystankowe oraz pochylnie dla osób nie-

pełnosprawnych), w przypadku których nie będzie wymagane ani pozwolenie, ani zgłoszenie. Takie rozwiązanie prawne było przedmiotem oceny Trybunału Konstytucyjnego w 2011 r. (sygn. akt Kp 7/a), który uznał, że jest ono niezgodne z art. 2 ustawy zasadniczej, wskazując, że *kwestionowana regulacja narusza zasadę zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa*.

Nowelizacja doprecyzowała również, stwarzające dotychczas wiele problemów w orzecznictwie, procedury zgłoszeń, głównie zasady określania terminów. Za datę wniesienia zgłoszenia uznawana będzie data złożenia **kompletnego** zgłoszenia, a ewentualne żądanie dodatkowych dokumentów będzie przerywało bieg terminów. Termin wniesienia sprzeciwu będzie odnoszony do daty nadania przesyłki u publicznego operatora (daty stempla pocztowego).

Przyłącza i zjazdy

Nowelizacja przewiduje rezygnację z obowiązku uzyskiwania zapewnienia dostawy i warunków technicznych przyłączenia do sieci od operatorów sieci przed pozwoleniem na budowę. To zmniejszenie liczby procedur poprzedzających rozpoczęcie budowy przenosi znaczne ryzyko na inwestora. Dodatkowo wątpliwości, czy będzie można faktycznie rozpocząć budowę bez warunków technicznych przyłączenia, budzą wprowadzone od 3 marca 2013 r. zmiany w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego dotyczące zapisu § 11 ust. 2 pkt 12. Zgodnie z tym przepisem każdy projekt budowlany budynku musi zawierać analizę możliwości racjonalnego wykorzystania wysokoefektywnych systemów alternatywnych zaopatrzenia w energię i ciepło, określającą m.in. **warunki przyłączenia do sieci zewnętrznych**. Wejście w życie zmian w ustawie z pewnością wymusi zmiany tego rozporządzenia. W przeciwnym razie brak wymogu dysponowania warunkami technicznymi przyłączenia będzie fikcyjny (starosta nie zażąda dołączenia ich do wniosku o pozwolenie na budowę, ale są one niezbędne do sporządzenia projektu budowlanego). Z drugiej strony, przy szybkim rozwoju infrastruktury technicznej zasadne wydaje się odsunięcie w czasie sprawy ustalenia technicznych warunków przyłączenia. Operatorzy sieci są zainteresowani pozyskaniem nowych odbiorców, zatem jeśli tylko będą możliwości techniczne, podłączą każdy nowy obiekt budowlany.

Nowelizacja Pb przewiduje ponadto rezygnację z obowiązku dołączania do wniosku o pozwolenie na budowę oświadczenia zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą (z wyjątkiem dróg krajowych i wojewódzkich). Może to być dla inwestora jeszcze bardziej ryzykowne. Zarządca drogi, ze względu na wymagania dotyczące zapewnienia bezpieczeństwa ruchu na drogach publicznych, może odmówić wydania zezwolenia na lokalizację zjazdu. Każdy nowy zjazd pogarsza bowiem warunki bezpieczeństwa ruchu na drodze, a także zwiększy zakres inwestycji w przypadku budowy lub przebudowy drogi (przy przebudowie drogi, jej zarządca jest zobowiązany przebudować również istniejące zjazdy).

Zmiana zagospodarowania terenu bez decyzji urbanistycznej

Kontrowersje dotyczą również braku wymogu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku budów ewidentnie zmieniających sposób zagospodarowania

terenu przez zwiększenie powierzchni zabudowanej i tym samym zwiększenie intensywności zabudowy z jednoczesnym zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej. Należy zwrócić uwagę na rozbudowę budynków mieszkalnych o ganki i oranżerie, budynki gospodarcze oraz wiaty – nawet do 50 m². Może to prowadzić do zwiększenia powierzchni zabudowy nawet o ponad 200 m² przy działce o powierzchni 1000 m² (gank – 35 m², oranżeria – 35 m², dwa garaże lub budynki gospodarcze po 35 m² – 70 m² i wiaty – 50 m²), co powoduje wzrost intensywności zabudowy o ok. 20%.

Dobudowa ganku stanowi rozbudowę budynku i powinna być realizowana na ogólnych zasadach na podstawie pozwolenia na budowę, a w przypadku domów jednorodzinnych także zgłoszenia, o którym mowa w projektowanym brzmieniu art. 29 ust. 1 pkt 1a Pb z wymaganiami uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, jeśli nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i z projektem budowlanym. Ganki zazwyczaj są sytuowane od frontu budynku, związane z nim konstrukcyjnie i bywają dwukondygnacyjne, na co zwrócił uwagę Senat RP IV kadencji przy wprowadzaniu w 2005 r. do art. 29 ust. 1 pkt 2 przydomowych oranżerii w miejsce proponowanych wówczas przez Sejm ganków (Sejm IV kadencji, druk sejmowy 3529 i druk 4301). Wówczas Senat stwierdził, że: **Ganek** – *vide definicja* – *jest rezultatem rozbudowy budynku mieszkalnego. Jego lokalizacja przed frontem budynku (efekt braku wykluczeń urbanistycznych oraz obowiązku dochowania istotnych rygorów zawartych w aktach prawa miejscowego i uniwersalnych zasadach ładu przestrzennego i estetyki, standardów bezpieczeństwa, w tym zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, odległości od ulic/dróg i granic → np. 5 m głęboki w stronę ulicy, 2 m szeroki oraz 2-kondygnacyjny z poddaszem, dodatkowo podpiwniczony ganek = 10 m² powierzchnia zabudowy „ganek”) nie jest możliwa do akceptacji ustawą, jako łamiąca podstawowe standardy prawa budowlanego*. Tym razem problem nie został zauważony przez senatorów.

Kolejne kontrowersje budzi możliwość budowy niewielkich budynków rekreacji indywidualnej (do 35 m²) na terenach poza obszarami objętymi planami miejscowymi bez decyzji o warunkach zabudowy. Takie budynki będą budowane również bez projektów budowlanych, co stawia pod dużym znakiem zapytania poprawność formy architektonicznej, a pewnie też jakość rozwiązań budowlanych.

Moim zdaniem – w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze względu na zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, wszystkie budowy (w tym rozbudowy i nadbudowy) budynków, jeśli zmieniają sposób zagospodarowania terenu, powinny wymagać przedkładania do zgłoszenia decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich przy zgłoszeniach

Wprowadzenie publicznego rejestru to niewątpliwie wypełnienie w pewnym stopniu wskazań Trybunału Konstytucyjnego z 2011 r. Sygn. akt Kp 7/09 w zakresie ochrony praw osób trzecich. Publiczne rejestry będą jednak obejmowały wybrane budowy: budynki jednorodzinne; stacje transformatorowe i wybrane sieci, natomiast prawa osób trzecich powinny być chronione również w przypadku budowy niewielkich budynków

o powierzchni zabudowy do 35 m², czy też dużych wiat (o powierzchni zabudowy do 50 m²).

Tylko w przypadku budowy domu jednorodzinnego zastosowano zapisy gwarantujące pełną ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, na co wskazywał Trybunał Konstytucyjny. Wprowadzono kryterium, aby obszar oddziaływania mieścił się w granicach działki budowlanej. Przeprowadzono to kryterium w przypadku przebudowy domu jednorodzinnego, wskazując na konieczność spełnienia warunku, aby obszar oddziaływania nie zwiększył się. Należy zauważyć, że samo zwiększenie obszaru oddziaływania obiektu nie powinno skutkować obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę. Jeżeli zwiększenie obszaru oddziaływania spowoduje objęcie tym obszarem działek sąsiednich, należy uniemożliwić skorzystanie z uproszczonej procedury administracyjnej, jaką jest zgłoszenie. W przypadku budowy domów letniskowych, garaży, budynków gospodarczych, wiat, transformatorów czy sieci sprawa wielkości obszaru oddziaływania została pominięta. Można wówczas ewentualnie liczyć na stosowanie przez organy AA-B przepisów art. 30 ust. 7 ustawy Pb, czyli wniesienie sprzeciwu i nałożenie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę z powodu wprowadzenia, utrwalenia bądź zwiększenia ograniczeń lub uciążliwości terenów sąsiednich w wyniku wykonywania robót budowlanych. Jest to jednak tzw. sprzeciw fakultatywny. Jeśli organ z tego przepisu nie skorzysta, sąsiadom pozostanie droga postępowania cywilnego, gdyż skuteczne zgłoszenie, nawet z pogwałceniem uzasadnionych interesów osób trzecich, jest niewyrzeczalne. W 2011 r. Trybunał Konstytucyjny stwierdził: *Możliwość realizowania inwestycji na podstawie milczącej zgody organu, bez zajęcia stanowiska przez podmioty, na których prawa inwestycja ta może negatywnie oddziaływać, stanowi nieproporcjonalne ograniczenie prawa do ochrony własności i innych praw majątkowych dysponentów sąsiednich nieruchomości nieskorelowane z ochroną prawa własności (w tym prawa zabudowy nieruchomości) inwestora. (...) W tych okolicznościach, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, kwestionowana regulacja narusza zasady sprawiedliwości społecznej wynikające z art. 2 oraz godzi w art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 i 2, rozpatrywany w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.*

Ochrona środowiska i oceny oddziaływania na środowisko

Wskazując roboty budowlane możliwe do wykonania bez pozwolenia na budowę z jednoczesnym zastrzeżeniem robót wykonywanych na obszarach Natura 2000 (np. budowa miejsc postojowych samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie) zapomniano o robotach polegających na utwardzeniu powierzchni gruntu działki budowlanej. Brak obowiązku zgłoszenia uniemożliwi zastosowanie zapisów art. 29 ust. 3, z których wynika, że każda robota budowlana wymagająca przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszary Natura 2000 wymaga pozwolenia na budowę, gdyż tylko w procedurze pozwolenia na budowę można zapewnić udział społeczeństwa w tej procedurze.

Zabytki

Nowelizacja bezzasadnie komplikuje procedury wykonywania robót budowlanych w obiektach i na obszarach wpisanych do rejestru zabytków. W przypadku takich robót budowlanych

decydujący głos ma Wojewódzki Konserwator Zabytków, który w trybie art. 36 ustawy o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* wydaje na podstawie projektu budowlanego zgodę na wykonanie takich robót w formie decyzji administracyjnej. Wprowadzone w nowelizacji wymaganie pozwolenia na budowę, w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków dotyczyć będzie nawet takich robót, jak budowa zaplecza budowy, obiektów małej architektury, czy też montaż krat na obiekcie. Nie zauważono jednak problemów zabytkowych obiektów z gminnej ewidencji zabytków. Realizacja robót w tych obiektach będzie możliwa na ogólnych zasadach, czyli w wielu przypadkach na zgłoszenie i bez wiedzy konserwatora zabytków. Prawo budowlane gwarantuje udział konserwatora zabytków tylko w przypadku robót budowlanych realizowanych na pozwolenie na budowę. Stąd dość częste przypadki wnoszenia sprzeciwu i nakładanie obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w przypadkach takich robót jak docieplenie budynku.

Delegacje ustawowe

Nie wiadomo, z jakich przyczyn nie uogólniono delegacji ustawowej w sprawie wzorów dokumentów. Standaryzacja dokumentów powinna objąć wszystkie zgłoszenia, a nie tylko zgłoszenie budowy i przebudowy budynku jednorodzinnego. Wprowadzenie wzorów spowoduje ograniczenie nieuzasadnionych żądań organów administracji architektoniczno-budowlanej w przedmiocie dokumentów wymaganych do zgłoszenia.

Samowola budowlana i opłaty legalizacyjne

Zasadnicza zmiana w przepisach dotyczących samowoli budowlanej to wprowadzenie możliwości obniżenia albo umorzenia opłaty legalizacyjnej. Wpłynie to z pewnością na zwiększenie liczby legalizowanych obiektów rozpoczętych albo zrealizowanych bez wymaganego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia i niewątpliwie zwiększy wpływ z opłat legalizacyjnych do budżetu państwa. Niezasadne jest obniżenie kwoty opłaty legalizacyjnej w przypadku budynków rekreacji indywidualnej z 25 tys. do 5 tys., oraz wiat z 125 tys. do 5 tysięcy, przy jednoczesnym wprowadzeniu możliwości umarzenia opłaty legalizacyjnej w całości lub części. Wątpliwości natury konstytucyjnej budzi także wysokość opłaty legalizacyjnej za dowolną, choćby najmniejszą rozbudowę jednorodzinnego domu, która wyniesie 50 tys. zł, a jeśli rozbudowa będzie dotyczyć ganku to tylko 5 tys.

Kończenie budowy

W nowelizacji zniesiono obowiązek uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie obiektów wymienionych w art. 55 ust. 1 Pb. Wybór obiektów w ustawie jest dość przypadkowy, ale na pewno zadowolonych przyszłych inwestorów, którzy będą mogli przystąpić do użytkowania tych obiektów już po 14 dniach, a więc szybciej niż dotychczas (po 21 dniach), choć nie unikną opłat w dotychczasowej wysokości i obowiązków dotyczących odbioru przez Państwową Straż Pożarną i Państwową Inspekcję Sanitarną.

Koniec sporów kompetencyjnych

W nowelizacji, modyfikując zapisy art. 37, rozwiązano problem właściwości organów. W stanowisku z 24 października 2004 r. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził:

(..) przepis art. 37 ust. 2 ustawy Pb wprost przewidział, że w przypadku stwierdzenia nieważności i uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę, „konieczne jest uzyskanie, od organu AA-B, nowej decyzji o pozwoleniu na budowę niezależnie od tego, czy roboty zostały rozpoczęte czy nawet zakończone”. Innego zdania były sądy administracyjne. NSA w postanowieniu II OW 185/12, rozstrzygając spór kompetencyjny, stwierdził (...) Przepis art. 37 ust. 2 Prawa budowlanego przewiduje wydanie nowej decyzji o pozwoleniu na budowę jedynie w przypadku nierozpoczęcia robót, zaś w pozostałych przypadkach wznowienie budowy następuje po wydaniu decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót. Po zmianie w zapisach art. 83 ust. 1 Pb stało się jasne, że nadzór budowlany będzie wydawał decyzje tylko w przypadku określonym w art. 37 ust. 3 tej ustawy, czyli w przypadku wyeliminowania z obrotu prawnego pozwolenia na budowę w wyniku stwierdzenia przez nadzór budowlany istotnego odstąpienia od warunków pozwolenia na budowę lub projektu budowlanego. W pozostałych przypadkach, o których mowa w art. 37 ust. 1 i 2, właściwa będzie administracja architektoniczno-budowlana, niezależnie od stanu zaawansowania budowy.

Warto wspomnieć również o zmianie w zapisach art. 83 ust. 1 Pb poszerzających kompetencje nadzoru budowlanego o uprawnienia zapisane w znowelizowanym art. 37 ust. 3 ustawy Pb.

Zmiany w definicjach

Przy okazji nowelizacji zmieniono dwie definicje ze słowniczka ustawy. Nie rozwiążą one jednak problemów interpretacyjnych. Dodanie w definicji obiektu budowlanego określenia z *użyciem wyrobów budowlanych* nie wyeliminuje problemu, czy usypana hałda żwiru (żwir i piasek to wyroby budowlane), to obiekt budowlany, a wykonane utwardzenie terenu z betonu towarowego (beton towarowy to nie wyrób budowlany w rozumieniu przepisów dotyczących wyrobów budowlanych) nie jest obiektem budowlanym. Podobnie należy ocenić uzupełnienie definicji obszaru oddziaływania obiektu o zapis *w tym zabudowy*, co w dzisiejszym stanie prawnym jest oczywiste.

Drobne błędy i zmiany

W ustawie nie uporządkowano definiowanych i stosowanych pojęć. Pozostawiono np. pojęcie robót polegających na instalowaniu, mimo że nie występuje w słowniczku ustawy, natomiast mówi się o robotach polegających na montażu. Nie skorygowano również błędnego użycia pojęcia montaż w stosunku do robót budowlanych polegających na wykonaniu wolno stojącego kolektora słonecznego.

Mimo wprowadzenia zapisów o obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, pozostawiono zapis art. 29 ust. 2 wyłączający możliwość montowania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków. Trudno uznać za niezbędne rozwiązanie prawne wprowadzające możliwość przebudowy obiektu tymczasowego, którą zgłoszono 120 dni wcześniej.

Pozytywnie należy ocenić skreślenie dwóch rodzajów robót budowlanych z art. 29 ust. 2, które tak naprawdę robotami budowlanymi nie były (wykonywanie podczyszczeniowych robót czerpalnych polegających na usunięciu spłyceń dna basenów i kanałów portowych oraz instalowanie kabli telekomunikacyjnych w kanalizacji kablowej). W art. 36 a ust. 1, ani nigdzie indziej nie rozstrzygnięto, co

z prawem do wykonywania robót budowlanych na podstawie skutecznego zgłoszenia w przypadku wystąpienia z wnioskiem i uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę przedsięwzięcia, w wyniku zamiaru wprowadzenia istotnych odstępień od projektu budowlanego ostatecznego w ramach skutecznego zgłoszenia. W momencie uzyskania ostatecznej/wykonalnej decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor powinien utracić prawo do realizacji robót budowlanych na podstawie skutecznego zgłoszenia, ale takich zapisów nie ma. Możliwości uregulowania tego problemu są co najmniej dwie: przez wprowadzenie ważności skutecznego zgłoszenia bądź wprowadzenie odpowiednich zapisów w pozwoleniu na budowę zastępującym zgłoszenie.

Demolowanie ładu przestrzennego

Proponowana w nowelizacji Pb zmiana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarta w art. 2 ustawy jest zbędna, a wręcz szkodliwa dla ładu przestrzennego. Wymagalność decyzji o warunkach zabudowy przy braku miejscowego planu zagospodarowania w przypadku zmiany sposobu zagospodarowania terenu wynika z aktualnie obowiązujących zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Potwierdza to orzecznictwo sądowe.

W aktualnym stanie prawnym roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę, nie wymagają też decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Natomiast decyzja o warunkach zabudowy jest potrzebna w przypadku, gdy w wyniku wykonania robót budowlanych zmienia się sposób zagospodarowania terenu na czas dłuższy niż 12 miesięcy.

Wskazanie w zmianie na obowiązek uzyskania decyzji o warunkach zabudowy dla specyficznych stacji transformatorowych, choć spełniają kryterium celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozstrzyga, że nigdy nie będą miały znaczenia lokalnego, a wskazanie na obowiązek uzyskania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla budowy wybranych sieci wskazuje, że każdy nawet najmniejszy odcinek sieci będzie miał co najmniej lokalne znaczenie.

W nowelizacji ustawy Pb usunięto wymaganie dołączenia do wniosku o pozwolenie na budowę budynków z określonym i specyficznym indywidualnym źródłem ciepła audytu efektywności energetycznej albo odmowy wydania warunków przyłączenia do sieci ciepłowniczej. Zostało ono wprowadzone do ustawy Pb ustawą o efektywności energetycznej od 1 lipca 2012 r. Ustawa ta dokonała wdrożenia dyrektywy 2006/32/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 5 kwietnia 2006 r. w sprawie efektywności końcowego wykorzystania energii i usług energetycznych. Pozostawiono jednak zapis art. 5 ust. 2a Pb stanowiący, że: *W nowych budynkach oraz istniejących budynkach poddawanych przebudowie lub przedsięwzięciu służącemu poprawie efektywności energetycznej w rozumieniu przepisów o efektywności energetycznej, które są użytkowane przez jednostki sektora finansów publicznych w rozumieniu przepisów o finansach publicznych, zaleca się stosowanie urządzeń wykorzystujących energię wytworzoną w odnawialnych źródłach energii, a także technologie mające na celu budowę budynków o wysokiej charakterystyce energetycznej.* Zapis ten nie ma jednak przełożenia na praktykę, gdyż zalecenie nie jest obowiązkowe.