



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VIII kadencja

**Druk nr 1752**  
Warszawa, 30 czerwca 2017 r.

Pan  
Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

## **- o zmianie ustawy - Prawo budowlane.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Roberta Mordaka.

(-) Adam Andruszkiewicz; (-) Piotr Apel; (-) Wojciech Bakun; (-) Józef Brynkus; (-) Sylwester Chruszcz; (-) Grzegorz Długi; (-) Paweł Grabowski; (-) Jerzy Jachnik; (-) Marek Jakubiak; (-) Tomasz Jaskóła; (-) Bartosz Józwiak; (-) Norbert Kaczmarczyk; (-) Andrzej Kobylarz; (-) Jerzy Kozłowski; (-) Paweł Kukiz; (-) Jakub Kulesza; (-) Andrzej Maciejewski; (-) Maciej Masłowski; (-) Robert Mordak; (-) Błażej Parđa; (-) Jarosław Porwich; (-) Stefan Romecki; (-) Tomasz Rzymkowski; (-) Jarosław Sachajko; (-) Krzysztof Sitarski; (-) Paweł Skutecki; (-) Paweł Szramka; (-) Agnieszka Ścigaj; (-) Stanisław Tyszka; (-) Jacek Wilk; (-) Elżbieta Zielińska.

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 jednorodzinne 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 jednorodzinne wyłącznie na podstawie zgłoszenia jest mieszczenie 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 jednorodzinne 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.

Warszawa, 6 lipca 2017 r.

BAS-WAPM-1369/17

Pan Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu RP  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia w sprawie zgodności poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy  
– Prawo budowlane (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Robert  
Mordak) z prawem Unii Europejskiej**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2012 r. poz. 32, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

**1. Przedmiot projektowanej regulacji**

Projekt zmierza do zmiany ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, ze zmianami; dalej: ustawa). Proponowana zmiana odnosi się do wyjątków od wymogu uzyskania pozwolenia na budowę (zmiany ust. 1 i ust. 2 oraz dodanie ust. 1a w art. 29 ustawy) oraz do procedury dotyczącej zgłoszenia robót budowlanych (dodanie ust. 4d w art. 30 ustawy). Projekt zakłada wyłączenie wymogu uzyskania pozwolenia na budowę w przypadku wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Podobnie, zgodnie z projektem, wyłączony zostałby wymóg uzyskania pozwolenia na wykonanie robót budowlanych polegających na przebudowie, w sytuacji, gdy przebudowa prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych obiektów poza działkę lub działki, na których zostały zaprojektowane. W obu przypadkach wyłączenie wymogu uzyskania pozwolenia na budowę znajdowałoby zastosowanie pod warunkiem wyrażenia zgody na planowane roboty budowlane przez właściciela lub użytkownika wieczystego działki lub działek znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Zgoda taka wyrażana byłaby w formie pisemnej. W przypadku wyrażenia takiej zgody wymóg uzyskania pozwolenia na budowę zastępowany byłby wymogiem zgłoszenia robót budowlanych. W myśl projektu, do takiego zgłoszenia załączane byłyby – niezależnie od dokumentów określonych w art. 33 ust. 2 ustawy (por. obowiązujący art. 30 ust. 4b i ust. 4c ustawy) – odpowiednie zgody, wskazane w projektowanych przepisach.

Ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

## **2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej proponowaną regulacją**

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje kwestii, o których mowa w projekcie.

## **3. Analiza założeń projektu pod kątem prawa Unii Europejskiej**

Materie, o których mowa w projekcie, nie są objęte prawem Unii Europejskiej.

## **4. Konkluzja**

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Akceptował:

Dyrektor Biura Analiz Sejmowych



Wojciech Arndt

Warszawa, 6 lipca 2017 r.

BAS-WAPM-1370/17

Pan Marek Kuchciński  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 regulaminu Sejmu  
– czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane  
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Robert Mordak) jest projektem  
ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej**

Projekt zmierza do zmiany ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r. poz. 290, ze zmianami; dalej: ustawa). Proponowana zmiana odnosi się do wyjątków od wymogu uzyskania pozwolenia na budowę (zmiany ust. 1 i ust. 2 oraz dodanie ust. 1a w art. 29 ustawy) oraz do procedury dotyczącej zgłoszenia robót budowlanych (dodanie ust. 4d w art. 30 ustawy). Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa UE.

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Akceptował:  
Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

  
Wojciech Arndt



RZECZPOSPOLITA POLSKA

Warszawa, dnia 11.07. 2017 r.

PIERWSZY ZASTĘPCA  
PROKURATORA GENERALNEGO  
PROKURATOR KRAJOWY

PK I BP 0280.169.2017

dot. GMS-WP-173-177/17

SEKRETARIAT Z-CY SZEFA KS

L. dz. ....  
Data wpływu 12.07.2017

Pan

Adam Podgórski

Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

W odpowiedzi na pismo z dnia 4 lipca 2017 r., nr GMS-WP-173-177/17, dotyczące poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane, przekazanego Prokuratorowi Generalnemu do wyrażenia opinii w trybie art. 3 § 1 pkt 12 ustawy z dnia 28 stycznia 2016 r. – Prawo o prokuraturze (Dz. U poz. 177, z późn. zm.), uprzejmie informuję, że do przedstawionego projektu, normującego problematykę leżącą poza obszarem działania prokuratury i zakresem kompetencji Prokuratora Generalnego, uwag nie zgłaszam.

2 powiem  
  
Bogdan Święczkowski