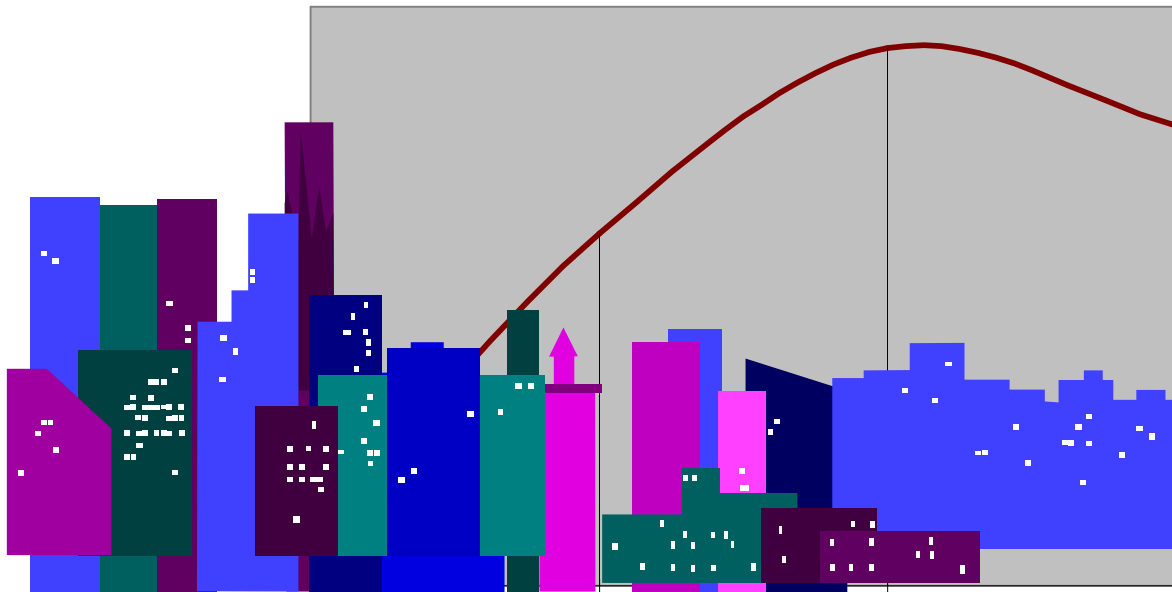


**GŁÓWNY URZĄD  
NADZORU  
BUDOWLANEGO**



# **R U C H B U D O W L A N Y**

**w 2007 roku**

**Warszawa, marzec 2008 r.**

## **1. Zasady prowadzenia badań ruchu budowlanego**

Badania ruchu budowlanego są prowadzone w Głównym Urzędzie Nadzoru Budowlanego od 1995 roku.

Podstawą tych działań jest ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (*Dz. U. Nr 88, poz. 439*), która określa zasady i sposób prowadzenia badań, gromadzenia oraz opracowywania zebranych danych, a także udostępniania i rozpowszechniania wyników, jako oficjalnych danych statystycznych.

Analizy obiektów budowlanych przekazanych do użytkowania oraz rozbiórek realizowane są w ramach programu badań statystyki publicznej, natomiast pozwoleń na budowę - prowadzone są jako badania własne, pomocne dla realizacji zadań statutowych Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Zbierane informacje dotyczą ilości wydanych decyzji administracyjnych, oraz ilości obiektów objętych pozwoleniami na budowę.

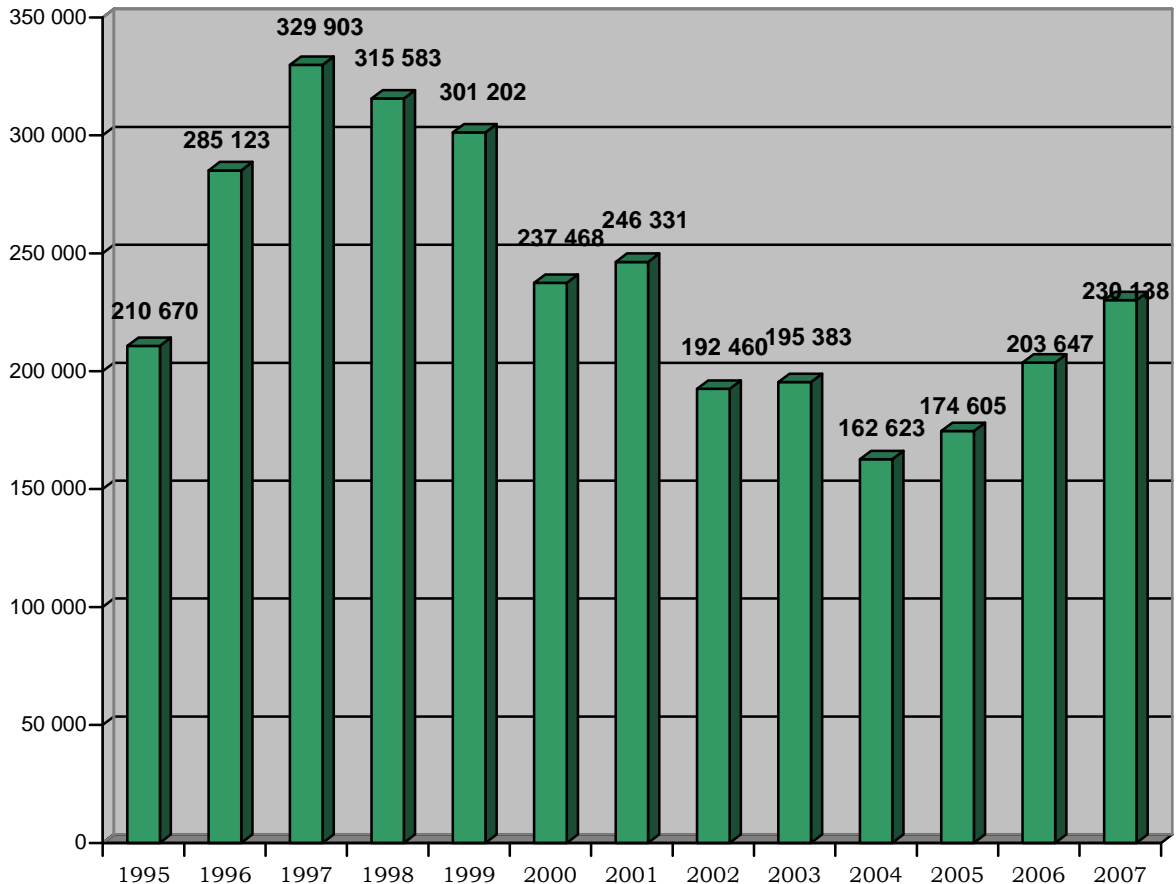
Dane źródłowe pochodzą ze sprawozdań urzędów wojewódzkich i starostw oraz wojewódzkich i powiatowych inspektoratów nadzoru budowlanego. Materiał statystyczny z województw przesyłany jest do GUNB dwa razy w roku, do 15-ego następnego miesiąca po zakończeniu półrocza kalendarzowego, przez dyrektorów wydziałów w urzędach wojewódzkich, właściwych w sprawach administracji architektoniczno-budowlanej oraz przez wojewódzkich inspektorów nadzoru budowlanego.

Informacje zbiorcze przedstawiane są w tabelach wynikowych według poszczególnych kategorii obiektów budowlanych. Kategorie te ustalone zostały na podstawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, dostosowanej do klasyfikacji europejskiej EUROSTAT, która została wprowadzona od 1 stycznia 2000 r., na mocy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 1999 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet stosowanych w badaniach ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na 2000 r. (*Dz. U. z 1999 r. Nr 112, poz. 1318*).

W tabelach przedstawiono informacje w układzie regionalnym. Obowiązek ten został wprowadzony od 2005 r. rozporządzeniem Rady Ministrów z 13 lipca 2004 r. w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2005 (*Dz. U. z 2004 r. Nr 195, poz. 2004*). Podział kraju na 6 regionów wprowadziło rozporządzenie Rady Ministrów z 13 lipca 2000 r. w sprawie wprowadzenia Nomenklatury Jednostek Terytorialnych do Celów Statystycznych (*NTS*) (*Dz. U. z 2000 r. Nr 58, poz. 685 z późn. zm.*)

W 2006 r. rozszerzono badania o zalegalizowane obiekty budowlane. Zmiana została wprowadzona rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 19 lipca 2005 r. (*Dz. U. z 2005 r., Nr 178, poz. 1482 z późn. zm.*) w sprawie programu badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2006 oraz rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2005 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2006 (*Dz. U. z 2005 r., Nr 206, poz. 1707 z późn. zm.*).

## 2. Pozwolenia na budowę



Dane statystyczne o liczbie wydawanych pozwoleń na budowę obiektów budowlanych pozwalają na określenie, przewidywanego w następnych latach, przyrostu liczby obiektów budowlanych w poszczególnych grupach rodzajowych.

W roku 2007 wydano ogółem **230 138 pozwoleń** dla **255 225 obiektów budowlanych**, podczas gdy w roku 2006 liczby te wynosiły odpowiednio – 203 647 pozwoleń dla 220 387 obiektów budowlanych.

W 2007 r. w stosunku do 2006 r., odnotowano **wzrost o 13%** ogólnej liczby pozwoleń na budowę wydanych przez organy administracji architektoniczno – budowlanej (oraz wzrost o 15,8% liczby obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenia).

Jest to tendencja wzrostowa utrzymująca się od 2005 r. O ile w latach 1997-2004 następował spadek liczby wydawanych pozwoleń na budowę (w 2004 r. odnotowano 50,7% spadek liczby pozwoleń w stosunku do 1997 r. - przy minimalnej liczbie 162 623 pozwoleń wydanych w 2004 r.), to od 2005 r. obserwuje się ich systematyczny wzrost (w 2007 r. wydano o 41,5% pozwoleń więcej niż w 2004 r.).

W 2007 r., w porównaniu do roku 2006, wystąpiły zmiany ilościowe pozwoleń na budowę wydawanych dla poszczególnych rodzajów obiektów budowlanych. Nastąpił **wzrost** liczby wydanych decyzji na budowę w sześciu badanych rodzajach obiektów:

- budynki wielorodzinne ○ 56,3 %
- budynki jednorodzinne ○ 40,4 %
- budynki zamieszkania zbiorowego ○ 35,7 %
- rurociągi, linie telekomunikacyjne i energetyczne ○ 14,3 %
- budynki gospodarczo – inwentarskie ○ 4,2 %

- obiekty infrastruktury transportu o 0,4 %

**Spadek** liczby wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę odnotowano w czterech badanych rodzajach obiektów:

- budynki użyteczności publicznej o 1,4 %
- obiekty pozostałe o 15,2 %
- budynki przemysłowe i magazynowe o 15,3 %
- budowle wodne o 33,8 %

Analizując te informacje można sformułować następujące wnioski:

- 1) największe wzrosty liczby pozwoleń były spowodowane w dużej mierze znaczącym zwiększeniem popytu na mieszkania,
- 2) spadek w obszarze budownictwa wodnego był spowodowany tym, że budowy bądź remonty takich obiektów realizowane były we wcześniejszych latach na bieżąco, bezpośrednio po zidentyfikowaniu takich potrzeb, z wykorzystaniem środków unijnych,
- 3) spadek w obszarze budownictwa przemysłowego i magazynowego wynika z nasycenia gospodarki tego typu obiektami.

W 2007 r. najwięcej decyzji wydano w województwie mazowieckim (39 435), najmniej w opolskim (3 357). W piętnastu województwach zanotowano wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę (*największy w lubuskim - 28,1%*) natomiast w kujawsko-pomorskim odnotowano niewielki spadek liczby wydanych decyzji (1,9%).

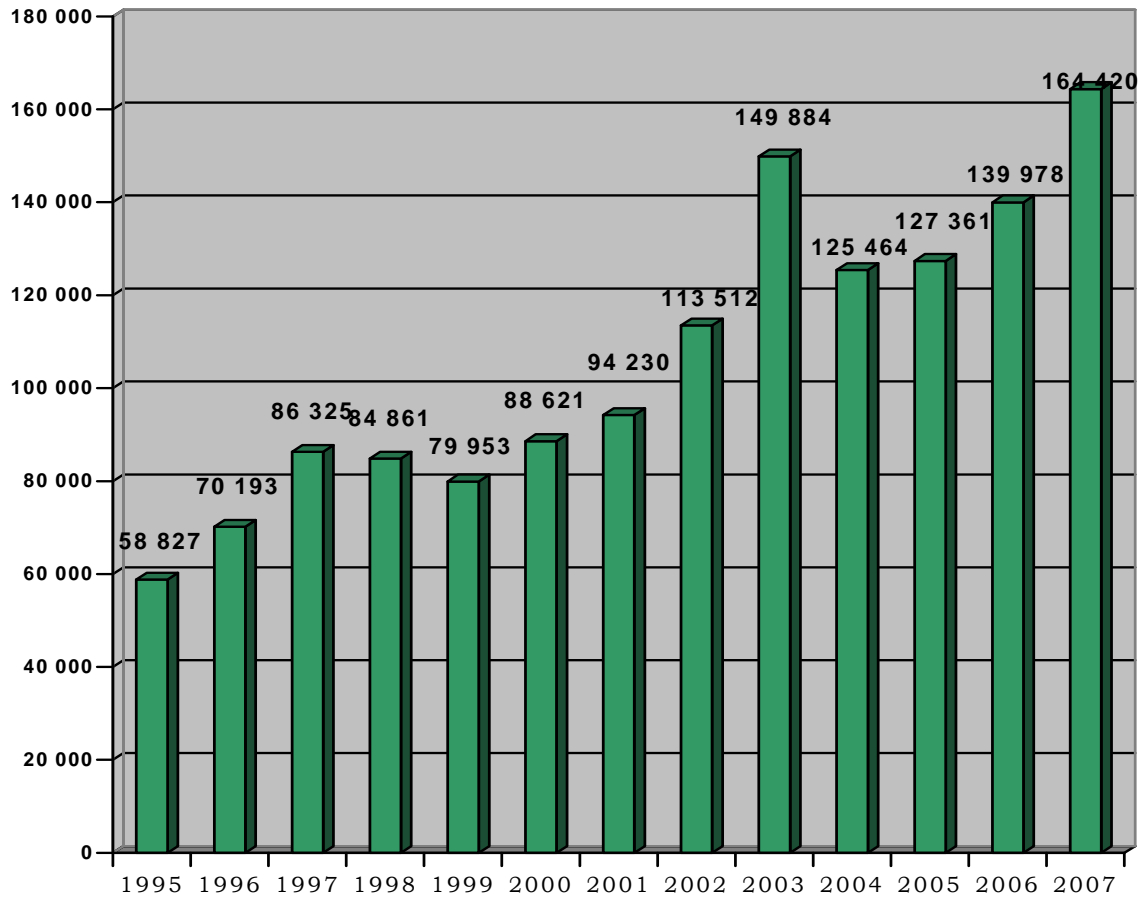
W 2007 roku, w stosunku do roku 2006, odnotowano wzrost o 15,8% liczby obiektów budowlanych, dla których wydano pozwolenia. Równoległe do wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę wzrasta również liczba obiektów budowlanych objętych tymi pozwoleńiami. Różnica ilościowa w tych kategoriach wynika z faktu, że w wielu przypadkach jedną decyzją administracyjną o pozwoleniu na budowę może być objęte zamierzenie budowlane, na które składa się większa liczba obiektów budowlanych. W 2007 r. średnio na jedno pozwolenie na budowę przypadało 1,1 obiektów budowlanych.

### **3. Obiekty budowlane oddane do użytkowania**

Dane statystyczne o liczbie obiektów budowlanych oddawanych do użytkowania pozwalają na określenie realnego przyrostu nowych zasobów budowlanych i pośrednio długości trwania procesu budowlanego.

Wśród obiektów oddawanych do użytkowania występują:

- 1) obiekty budowlane wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę, które wymagały uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- 2) obiekty budowlane wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę, które nie wymagały uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- 3) obiekty budowlane, w stosunku do których organy nadzoru budowlanego przeprowadziły postępowania legalizacyjne wynikające z art. 49 ust. 5 oraz naprawcze wynikające z art. 51 ust.4.



Z wykresu wynika, że począwszy od 1995 r., pomimo nieznaczących różnic, liczba obiektów przekazanych do użytkowania generalnie wzrastała (*niewielkie spadki odnotowano w 1998 r. – o 1,7% i 1999 r. – o 5,8%*). Wyjątkowy natomiast był 2003 r., w którym odnotowano wzrost w stosunku do poprzedniego roku aż o 32% (*149 884 obiektów oddanych do użytkowania*).

W 2007 r. **przekazano do użytkowania 164 420 obiektów**. W porównaniu do 2006 r., w którym oddano do użytkowania 139 978 obiektów nastąpił **wzrost o 17,5 %**.

Struktura obiektów oddawanych do użytkowania według ich rodzaju wykazuje tendencję występującą w latach poprzednich. W porównaniu do 2006 r., w 2007 r. nastąpił **wzrost** niemal we wszystkich badanych rodzajach obiektów budowlanych:

- rurociągi, linie telekomunikacyjne i energetyczne      o      **27,26 %**
- budynki użyteczności publicznej                              o      **20,18 %**
- budynki gospodarczo – inwentarskie                              o      **19,71 %**
- budynki jednorodzinne    o      **19,18 %**
- budynki wielorodzinne    o      **17,89 %**
- budynki zamieszkania zbiorowego                              o      **14,70 %**
- obiekty pozostałe    o      **11,96 %**
- budynki przemysłowe i magazynowe                              o      **4,84 %**
- obiekty infrastruktury transportu                              o      **0,73 %**

Odnotowano **spadek** jedynie w jednej kategorii:

- budowle wodne    o      **4,59 %**

Najwięcej obiektów oddano w województwie mazowieckim (*24 581*), najmniej w opolskim (*2 741*). W piętnastu województwach zanotowano wzrost liczby obiektów oddanych do użytkowania (*największy w dolnośląskim – 70%*), natomiast w podlaskim odnotowano spadek liczby wydanych decyzji (*9%*).

## 4. Zalegalizowane obiekty budowlane

Badania dotyczące liczby decyzji legalizujących samowole budowlane prowadzone są od 2006 r. Możliwość doprowadzenia do stanu zgodnego z obowiązującym prawem bez konieczności dokonywania rozbiórki, po wniesieniu odpowiedniej opłaty legalizacyjnej w zależności od kategorii obiektu, dała nowelizacja ustawy - Prawo budowlane, wprowadzona ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 718)*.

W 2007 roku wydano **904 decyzje legalizujące**. Jest to o 10% więcej, w porównaniu z 2006 r., w którym wydano 819 takich decyzji.

Najwięcej decyzji dotyczyło budynków jednorodzinnych – 45,2 % wszystkich decyzji (*409 decyzji*), co daje wzrost w stosunku do 2006 r. (*296 decyzji*) o 38,2% oraz budynków gospodarczo-inwentarskich – 30,2% (*273 decyzji*), co daje wzrost w stosunku do 2006r. (*198 decyzji*) o 37,9%.

Najwięcej decyzji legalizujących wydano w województwie mazowieckim – 39% wszystkich decyzji (*353 decyzje*), co daje wzrost w stosunku do 2006 r. (*276 decyzji*) o 28%.

Ogółem w **latach 2006-2007** w kraju wydano **1723 decyzje legalizujące**. Najwięcej decyzji dotyczyło budynków jednorodzinnych – 40,9 % (*705 decyzji*) oraz budynków gospodarczo-inwentarskich – 27,3% (*471 decyzji*).

Najwięcej decyzji legalizujących wydano w województwie mazowieckim – 36,5% (*629 decyzji*). Najmniej decyzji legalizujących wydano w województwie świętokrzyskim – 0,93% (*16 decyzji*).

Na liczbę wydanych decyzji legalizujących mają wpływ następujące okoliczności:

- 1) ilość „samowoli budowlanych” zaistniałych na określonym terenie (*powiecie, województwie*),
- 2) aktywność właściwych organów nadzoru budowlanego, rzutująca na liczbę wykrywanych „samowoli budowlanych” oraz liczbę wszczynanych postępowań w powyższych sprawach,
- 3) świadomość inwestorów, właścicieli i zarządców obiektów budowlanych, w zakresie przepisów obowiązującego prawa budowlanego oraz możliwości legalizacji „samowoli budowlanych”.

## 5. Rozbiórki obiektów budowlanych

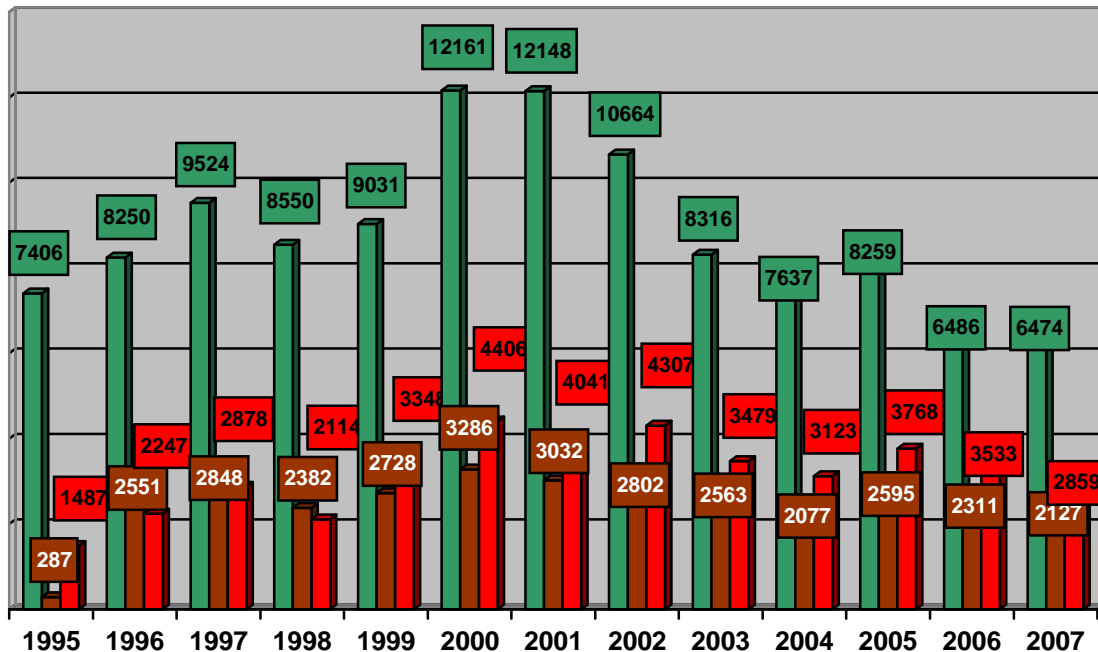
Problematyka rozbiórek obiektów budowlanych obejmuje decyzje nakazujące rozbiórkę obiektów, wszczęte postępowania egzekucyjne oraz wykonane rozbiórki. Zebrane dane:

- dostarczają informacji o liczbie rozbiórek i ich strukturze, w podziale na budynki mieszkalne i inne obiekty budowlane,
- są podstawą oceny skuteczności działania w tym zakresie obowiązującej ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (*dane o rozbiórkach wykonanych, z podziałem na rozbiórki wykonane przez zobowiązanego oraz w drodze wykonania zastępczego*),
- pozwalają ocenić skuteczność działania organów na podstawie różnicy między liczbą wydanych nakazów rozbiórki a liczbą wykonanych rozbiórek,
- mogą być pomocne do oceny stanu zasobów budowlanych w kraju, z uwzględnieniem zasobów mieszkaniowych (*dane dotyczące nakazów rozbiórek orzeczonych na podstawie przepisów z rozdziału 6 Prawa budowlanego, tzn. ze względu na niewłaściwy stan techniczny budynków*).

Decyzje nakazujące rozbiórkę wykazane zostały wg określonych przypadków naruszenia przepisów Prawa budowlanego:

- 1) budowy bez pozwolenia na budowę (art. 48),
- 2) budowy prowadzonej niezgodnie z warunkami pozwolenia na budowę (art. 50, 51),
- 3) niewłaściwego utrzymania obiektów budowlanych (art. 66, 67).

Ilość **wydanych nakazów rozbiórki, wszczętych postępowań egzekucyjnych i rozbiórek wykonanych**, w latach 1995 – 2007 przedstawia się następująco:



**wydane nakazy rozbiórki**  
**wszczęte postępowania egzekucyjne**  
**rozbiórki wykonane**

Od 2001 r., pomimo nieznacznych wahań (np. wzrostu w 2005 r.), maleje liczba nakazów rozbiórki. Natomiast od 2006 r. maleje, zarówno liczba wydanych nakazów rozbiórki, jak i rozbiórek wykonanych, a także wszczynanych postępowań egzekucyjnych.

W tym czasie nastąpił **spadek**:

- **wydanych nakazów rozbiórek** - o 21,6% (z 8259 w 2005 r. do 6474 w 2007 r.),
- **wszczętych postępowań egzekucyjnych** - o 18,0% (z 2595 w 2005 r. do 2127 w 2007 r.),
- **wykonanych rozbiórek** - o 24,1% (z 3768 w 2005 r. do 2859 w 2007 r.).

Dane te przemawiają na korzyść inwestorów i świadczą o ich coraz lepszej znajomości przepisów prawa budowlanego, jak również o świadomości konsekwencji działań niezgodnych z prawem.

**Nakazy rozbiórki w 2007 r.**

W 2007 r. wydano ogółem **6474 nakazy rozbiórki**. W porównaniu do 2006r., kiedy wydano 6486 takich nakazów, ich ilość uległa minimalnemu zmniejszeniu o 0,2%. Natomiast w poszczególnych obszarach odnotowano następujące zmiany:

- liczba nakazów spowodowanych samowolami budowlanymi, tj. budowy bez pozwolenia **wzrosła o 0,8 %** (z 3441 w 2006 do 3467 w 2007 r.) i stanowi 53% ogólnej liczby wydanych nakazów,
- liczba nakazów spowodowanych prowadzeniem budów niezgodnie z warunkami pozwolenia na budowę **wzrosła o 0,3%** (z 1083 w 2006 do 1086 w 2007 r.) i stanowi 17% ogólnej liczby wydanych nakazów,

- liczba nakazów spowodowanych niewłaściwym utrzymaniem obiektów budowlanych **zmaląa o 2,1%** (z 1962 w 2006r. do 1921 w 2007 r.) i stanowi 30% ogólnej liczby wydanych nakazów.

W 2007 r. **najwięcej** nakazów rozbiórek wydano w województwie śląskim (770), najmniej w opolskim (106). W porównaniu do 2006 r., w jedenastu województwach zanotowano **spadek** liczby nakazów rozbiórki - największy w województwie mazowieckim (34%), natomiast w pięciu województwach **wzrost** - największy w małopolskim (105%).

W 2007 r. **dla budynków mieszkalnych** wydano nakazy rozbiórki orzeczone z tytułu:

- 1) samowoli budowlanej (art. 48) w ilości 565 nakazów, co stanowi 9% ogólnej liczby wydanych nakazów,
- 2) realizacji budowy niezgodnie z warunkami pozwolenia (art. 50 i 51) w ilości 275 nakazów rozbiórki, co stanowi 4% ogólnej liczby wydanych nakazów,
- 3) niewłaściwego utrzymania obiektów budowlanych (art., 66 i 67) w ilości 739 nakazów, co stanowi 11% ogólnej liczby wydanych nakazów.

### **Rozbiórki wykonane w 2007 r.**

W 2007 r. **wykonano ogółem 2859 nakazów rozbiórki**, orzeczonych z tytułu:

- samowoli budowlanej (art. 48) w ilości 1682 rozbiórek, co stanowi 58,8% ogólnej liczby wykonanych rozbiórek (*nastąpił spadek o 23% w stosunku do 2006 r.*),
- realizacji budowy niezgodnie z warunkami pozwolenia (art. 50 i 51) w ilości 200 rozbiórek, co stanowi 7,0% ogólnej liczby wykonanych rozbiórek (*nastąpił spadek o 30,3% w stosunku do 2006 r.*),
- niewłaściwego utrzymania obiektów budowlanych (art. 66 i 67) w ilości 977 rozbiórek, co stanowi 34,2% ogólnej liczby wykonanych rozbiórek (*nastąpił spadek o 8,1% w stosunku do 2006 r.*).

Liczba **rozbiórek wykonanych** w 2007 r. (2859) spadła o 19,1% w stosunku do 2006 r. (3533), w tym:

- zmaląa o 22,9% liczba rozbiórek spowodowanych samowolami budowlanymi tj. budowy bez pozwolenia (*z 2183 w 2006 r. do 1682 w 2007 r.*),
- zmaląa o 30,3% liczba rozbiórek spowodowanych prowadzeniem budów niezgodnie z warunkami pozwolenia na budowę (*z 287 w 2006 r. do 200 w 2007 r.*),
- zmaląa o 8,1% liczba rozbiórek spowodowanych niewłaściwym utrzymaniem obiektów budowlanych (*z 1063 w 2006 r. do 977 w 2007 r.*).

Struktura nakazów rozbiórki wykonanych w 2007 r., ze względu **na sposób ich wykonania**, przedstawia się następująco:

- rozbiórki wykonane przez podmiot zobowiązany w ilości 2808 rozbiórek, co stanowi 98,2% ogólnej liczby rozbiórek (*nastąpił spadek o 18,6% w stosunku do 2006 r.*),
- rozbiórki wykonane w drodze wykonania zastępczego w ilości 51 rozbiórek, co stanowi 1,8% ogólnej liczby wykonanych rozbiórek (*nastąpił spadek o 37,0% w stosunku do 2006 r.*).

W 2007 r. **najwięcej** rozbiórek wykonano w województwie śląskim (333), najmniej w opolskim (59). W porównaniu do 2006 r., w czternastu województwach zanotowano spadek liczby wykonanych rozbiórek - największy w województwie podlaskim (57%), natomiast w dwóch województwach wzrost - największy w małopolskim (58,6%).

W 2007r. wykonano 152 **rozbiórki budynków mieszkalnych**, w tym:

- 42 z tytułu samowoli budowlanej (art. 48), co stanowi 1,5% ogólnej liczby wykonanych rozbiórek,



- 16 z tytułu realizacji budowy niezgodnie z warunkami pozwolenia (*art. 50 i 51*), co stanowi 0,6% ogólnej liczby wykonanych rozbiórek,
- 94 z tytułu niewłaściwego utrzymania obiektów budowlanych (*art. 66 i 67*), co stanowi 3,3% ogólnej liczby wykonanych rozbiórek.

### **Wszczęte postępowania egzekucyjne w 2007 r.**

W 2007r. wszczęto **2127 postępowań egzekucyjnych**, co stanowi spadek o 4% w stosunku do 2006 r. (*2216 postępowań*).

Struktura postępowań administracyjnych wszczętych w 2007 r., wg podstawy prawnej, przedstawia się następująco:

- 1) z tytułu samowoli budowlanej (*art. 48*) - 1124 postępowań, co stanowi 52,8% ogólnej liczby postępowań (*nastąpił spadek o 24,3% w stosunku do 2006 r.*),
- 2) z tytułu realizacji budowy niezgodnie z warunkami pozwolenia (*art. 50 i 51*) - 334 postępowań, co stanowi 15,7% ogólnej liczby postępowań (*nastąpił wzrost o 16% w stosunku do 2006 r.*),
- 3) z tytułu niewłaściwego utrzymania obiektów budowlanych (*art. 66 i 67*) - 663 postępowań, co stanowi 31,5% ogólnej liczby wykonanych rozbiórek (*nastąpił wzrost o 51,1% w stosunku do 2006 r.*).

Największą liczbę postępowań egzekucyjnych wszczęto w województwie małopolskim (458), najmniejszą w opolskim (33).

## **6. PODSUMOWANIE**

Wyniki badań ruchu budowlanego w 2007r. pozwalają na następujące stwierdzenia:

- 1) Wzrosła liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę. Liczba ta rośnie od 2005 r. i jest najwyższa od 2002 r. Wzrost w 2007 r. odnotowano aż w piętnastu województwach,
- 2) Największy wzrost liczby pozwoleń na budowę stwierdzono w kategorii budynków wielorodzinnych (*o 56,3%*), jednorodzinnych (*o 40,3%*) oraz zamieszkania zbiorowego (*o 35,7%*). Takie wyniki osiągnięto więc głównie dzięki wzmożonej działalności inwestorów indywidualnych oraz deweloperów,
- 3) Nastąpił istotny wzrost liczby obiektów przekazywanych do użytkowania, tendencja wzrostowa utrzymuje się od 1995 r.,
- 4) Z danych dotyczących 2006 i 2007 r. wynika tendencja wzrostowa liczby legalizowanych obiektów budowlanych,
- 5) Systematycznie maleją: liczba wydanych nakazów rozbiórki i liczba rozbiórek wykonanych. Nieznacznie maleje liczba wszczynanych postępowań egzekucyjnych.