

## PRAWO BUDOWLANE

### NAJISTOTNIEJSZE ZMIANY DLA ARCHITEKTA

wrzesień 2020

Opracowanie:  
**architekt IARP Grzegorz Jachym**

---

Członek Prezydium Krajowej Rady Izby Architektów  
Koordynator Komisji prawa inwestycyjnego przy KRIA  
Przewodniczący Podkomisji prawa budowlanego KRIA

Prezentowany materiał opracowano na podstawie ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 poz. 471), na podstawie uzasadnienia do projektu zmiany tej ustawy oraz na podstawie zmian prawa budowlanego wynikających ze zmian innych ustaw zawartych w Dz.U. z 2020 poz. 782 i 1086.

Nowelizowane przepisy przedstawiono w formie naniesienia zmian w obowiązujących przepisach – w celu pokazania różnic w poszczególnych zapisach prawa.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

## SPIS TREŚCI

Definicje (Art. 3) .....	<b>3 - 4</b>
Uzyskiwanie odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych (Art. 9) .....	<b>4 - 6</b>
Wykonywanie samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie (art. 12, 20, 27a) .....	<b>6 - 7</b>
Rodzaj procedur związanych z realizacją inwestycji (art. 29, 29a, 30, 30a) .....	<b>8 - 18</b>
Rozbiórki (art. 31) .....	<b>18</b>
Decyzje - pozwolenie na budowę (art. 32, 33) .....	<b>18 - 19</b>
zawartość i podział projektu budowlanego (art. 34, 34b) .....	<b>20 - 23</b>
w tym schemat: <i>porównanie obecnego podziału projektu budowlanego i podziału projektu po nowelizacji (z umiejscowieniem w procedurze administracyjnej)</i> .....	<b>22</b>
Weryfikacja projektu przez organ podczas rozpatrywania wniosku o pozwolenie na budowę (art. 35) .....	<b>24 - 25</b>
Istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu (art. 36a, 36b) .....	<b>25 - 29</b>
w tym: <i>ilustracja konsekwencji wprowadzenia przepisu art.36a ust.5 pkt 2 a) i b) – wg pierwotnej wersji projektu zmiany ustawy pb</i> .....	<b>27</b>
Trwałość i przenoszenie decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 37, 37b, 40) .....	<b>30 - 31</b>
Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych (rozdział 5 art. 41, 42) .....	<b>31 - 33</b>
Zakończenie budowy (rozdział 5b art. 57) .....	<b>33</b>
Sankcje za prowadzenie robót budowlanych bez projektu technicznego (rozdział 9 art. 93) .....	<b>34</b>
Przepisy przejściowe zawarte w ustawie z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (dz.u. z 2020 poz. 471) (art. 25, 26, 27, 28, 29) .....	<b>34 - 35</b>
Przepisy zmieniane zawarte w ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (dz. u. z 2019 r. poz. 1372, 1518 i 1593) (art. 3, 6g) .....	<b>36</b>

Objaśnienia (znaczenie koloru, wielkości lub formy czcionki):

**1. Przepis** – *tekst przepisu ustawy* - pozostający bez zmian

**1. Przepis** – *tekst przepisu ustawy* - tekst dodany

~~1. Przepis~~ – *tekst przepisu ustawy* - tekst usunięty

**TEKST** – *nagłówek tematyki przedstawianych przepisów (treść nagłówka nie stanowi tekstu ustawy)*

Przepisy wskazują – komentarz, wyjaśnienie brzmienia przepisu

Pogrubienia czcionki w treści przepisów są autorskim oznaczeniem fragmentów przepisów wymagających zwrócenia uwagi

## DEFINICJE

**Art. 3** Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

14a) **mapie do celów projektowych** – należy przez to rozumieć mapę do celów projektowych w rozumieniu art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 276, 284 i 782);

14b) **geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej** – należy przez to rozumieć geodezyjną inwentaryzację powykonawczą obiektów budowlanych w rozumieniu art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 7 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne.

**mapie do celów projektowych** – rozumie się przez to opracowanie kartograficzne, wykonane z wykorzystaniem wyników pomiarów geodezyjnych i materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierające elementy stanowiące treść mapy zasadniczej lub mapy, o której mowa w art. 4 ust. 2, a także informacje niezbędne do sporządzenia dokumentacji projektowej oraz, z uwzględnieniem art. 12c ust. 1 pkt 1, klauzulę urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, o których mowa w art. 12a ust. 1, w oparciu o które mapa do celów projektowych została sporządzona, **albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji;**

**geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych** – rozumie się przez to wykonanie pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych mających na celu zebranie aktualnych danych o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem budowlanym i sporządzenie dokumentacji geodezyjnej zawierającej wyniki tych pomiarów, w tym mapę opatrzoną, z uwzględnieniem art. 12c ust. 1 pkt 1, klauzulą urzędową, o której mowa w art. 40 ust. 3g pkt 3, stanowiącą potwierdzenie przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego zbiorów danych lub dokumentów, o których mowa w art. 12a ust. 1, w oparciu o które mapa ta została sporządzona, albo oświadczenie wykonawcy prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji.

ww. przepisy weszły w życie w dn. 31.07.2020 r. na podstawie (Dz. U. z 2020 r. poz. 782 - zmiana ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw)

20) **obszarze oddziaływania obiektu** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w ~~zagospodarowaniu w tym zabudowy~~ **zabudowie** tego terenu.

Doprecyzowano definicję obszaru oddziaływania obiektu przez usunięcie wyrażenia „w zagospodarowaniu”, aby ta definicja dostosowana była do materii regulowanej przez Prawo budowlane. Innymi słowy obszar oddziaływania projektowanego obiektu budowlanego będzie to obszar, w stosunku do którego **ten obiekt wprowadzi ograniczenia możliwości budowy innych obiektów budowlanych** ze względu na wymogi przepisów odnoszące się do **zabudowy** (a nie ze względu na to, że obiekt wprowadzi jakiegokolwiek subiektywne uciążliwości).

Przyjęcie, że pojęcie zabudowa odnosi się do obiektów budowlanych sprawia, że oddziaływanie proj. obiektu na inne elementy zagospodarowania niebędące obiektami budowlanymi np. urządzenia techniczne - nie będzie zaliczane do o.o.o.

*„urządzenia budowlane” - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;*

## UZYSKIWANIE ODSTĘPSTW OD PRZEPISÓW TECHNICZNO-BUDOWLANYCH

### Art. 9

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się **odstępstwo** od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów **użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego**, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 - ograniczenia dostępności dla osób **ze szczególnymi potrzebami**, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych, oraz nie **może** ~~powinno~~ powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.
2. **Zgody na odstępstwo, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, udziela albo odmawia udzielenia, w drodze postanowienia, organ administracji architektoniczno-budowlanej, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.** ~~Organ administracji architektoniczno-budowlanej, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.~~

Wprowadzono zmiany w zakresie uzyskiwania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych, do których zgodnie z art. 7 ust. 1 zalicza się:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie;
- 2) warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.

W przepisie sprecyzowano wyraźne wskazanie konieczności uzyskania zgody na odstępstwo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo zmianie tej decyzji. *(W przepisie brak odniesienia do możliwości uzyskania odstępstwa przed zgłoszeniem budowy co wskazuje na brak możliwości zastosowania procedury zgłoszenia budowy po uzyskaniu odstępstwa)*

3. Wniosek do ministra, o którym mowa w ust. 2, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo organ administracji architektoniczno-budowlanej składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę **albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę**. Wniosek ~~powinien~~ zawierać:
  - 1) charakterystykę obiektu oraz, w miarę potrzeby, projekt zagospodarowania działki lub terenu, a jeżeli odstępstwo mogłoby mieć wpływ na środowisko lub nieruchomości sąsiednie - również projekty zagospodarowania tych nieruchomości, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy;
  - 2) opinię organu wnioskującego wraz ze ~~szczegółowe~~ **szczegółowym** uzasadnieniem o konieczności wprowadzenia odstępstwa;

Wprowadzono dodatkowe wymogi dla wniosku o odstępstwo jak opinia organu wnioskującego do ministra dotycząca **szczegółowego uzasadnienia o konieczności wprowadzenia odstępstwa**.

- 3) propozycje rozwiązań zamiennych;
- 4) w przypadku obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską - **pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków** ~~w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków w zakresie wnioskowanego odstępstwa oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską;~~

Rozszerzono również katalog obiektów wymagających pozytywnej opinii konserwatora zabytków przy ubieganiu się o odstępstwo. Oprócz obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków opinii wymagać będą również obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz usytuowane na obszarach objętych ochroną konserwatorską.

- 5) w przypadku odstępstwa od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego:
- ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz**
  - postanowienie wyrażające zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2019 r. poz. 1372, 1518 i 1593 oraz z 2020 r. poz. ...) – **w przypadku zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 6g ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej; w zależności od potrzeb pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.**

Wprowadzono szczególne wymogi w przypadku odstępstw od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego. Do wniosku o takie odstępstwo należy zawsze dołączyć ekspertyzę rzeczoznawcy (dot. możliwości zastosowania rozwiązań zamiennych) oraz opcjonalnie postanowienie Komendanta wojewódzkiego PSP wyrażające zgodę na zastosowanie wskazanych rozwiązań zamiennych w stosunku do obiektów wymagających uzgodnienia.

Art. 6g ustawy o ochronie przeciwpożarowej – „*Minister właściwy do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia: 1) rodzaje obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, których projekty zagospodarowania działki lub terenu, projekty architektoniczno-budowlane oraz projekty techniczne wymagają uzgodnienia*”.

- 6) w przypadku odstępstw dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych – **pozytywną opinię w zakresie proponowanych rozwiązań państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.**

Warto zauważyć, że dla odstępstw dot. bezpieczeństwa pożarowego konieczne jest dołączenie ekspertyzy przygotowanej przez rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, a w przypadku odstępstw dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych opinii wydanej przez organ administracji rządowej (PWIS).

4. Minister, o którym mowa w ust. 2, może uzależnić upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo od spełnienia dodatkowych warunków.
5. Odstępstwa, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się w postępowaniach, o których mowa w rozdziale 5a.

Rozdział 5a dotyczy - postępowań w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy. Udzielenie zgody na odstępstwo nie jest możliwe podczas trwania procedury legalizacji samowoli budowlanej.

6. W przypadku **nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania** istniejących obiektów budowlanych oraz w przypadku dostosowywania tych obiektów do wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności przy usuwaniu stanu zagrożenia życia ludzi, rozwiązania zamiennie w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej stosuje się na podstawie zgody udzielonej w postanowieniu, o którym mowa w art. 6a ust. 2 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej, **bez wymogu uzyskiwania zgody na odstępowstwo**, o której mowa w ust. 2.

Regulacja ust. 6 (dla istniejących budynków podlegających ww. zmianom) może dotyczyć tylko i wyłącznie przepisów w zakresie wymagań ochrony przeciwpożarowej. Odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, które łączą się z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, ale jednocześnie są istotne z innego punktu widzenia, np. ergonomii, funkcjonalności, bezpieczeństwa użytkownika z punktu widzenia innego niż zachowanie bezpieczeństwa pożarowego, nie mogą podlegać ww. trybowi.

Art. 6a ust. 2. Ustawy o ochronie przeciwpożarowej „Komendant wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej właściwy dla miejsca lokalizacji inwestycji na uzasadniony ekspertyzą techniczną wniosek inwestora lub właściciela obiektu budowlanego lub terenu, którego dotyczą rozwiązania zamiennie w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej, może, w drodze postanowienia, na które służy zażalenie:

- 1) wyrazić zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych;
- 2) wyrazić zgodę na zastosowanie rozwiązań zamiennych pod warunkiem spełnienia dodatkowych wymagań określonych w postanowieniu;
- 3) nie wyrazić zgody na zastosowanie rozwiązań zamiennych.”

## WYKONYWANIE SAMODZIELNEJ FUNKCJI TECHNICZNEJ W BUDOWNICTWIE

### Art. 12

1. Za samodzielną funkcję techniczną w budownictwie uważa się działalność związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych lub samodzielnego rozwiązania zagadnień architektonicznych i technicznych oraz techniczno-organizacyjnych, a w szczególności działalność obejmującą:

- 1) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i **technicznych oraz** sprawowanie nadzoru autorskiego;

Zmiany wprowadzone w przepisie mają na celu dostosowanie przepisu do nowego podziału projektu budowlanego – na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany i projekt techniczny, którego sprawdzanie jest zakwalifikowane jako wykonywanie samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie.

### Art. 20

1. Do podstawowych obowiązków projektanta należy:

(...)

- 1a) zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu **budowlanego** osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności oraz wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez te osoby opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektowanego obiektu budowlanego;

Zmiany wprowadzone w przepisie mają na celu dostosowanie przepisu do nowego podziału projektu budowlanego – na projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany i projekt techniczny – wskazując, że wszystkie projekty wchodzące w skład proj. budowlanego muszą zostać opracowane przez odpowiednio uprawnione osoby.

- 1aa) wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez osoby, o których mowa w pkt 1a, opracowań projektowych, zapewniające uwzględnienie zawartych w przepisach zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia w procesie budowy, z uwzględnieniem specyfiki projektu budowlanego, **oraz zapewnienie zgodności projektu technicznego z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym;**

W związku z faktem, że projekt techniczny jest częścią projektu budowlanego nie zatwierdzaną przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, **zapewnienie odpowiedniej koordynacji międzybranżowej jest obowiązkiem projektanta**, który powinien być realizowany w trakcie całego okresu opracowywania projektu budowlanego.

2. Projektant ~~ma obowiązek zapewnić~~ **zapewnia** sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego **oraz technicznego** pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności.

Projektant obiektu zapewnia sprawdzenie proj. arch.-bud. **Projektant sprawdzający**, posiadający uprawnienia w odpowiedniej specjalności, **będzie dokonywał sprawdzenia** projektu **architektoniczno-budowlanego**, podobnie sprawdzeniu (przez projektanta sprawdzającego) będzie podlegał również **projekt techniczny**.

4. ~~Projektant, a także sprawdzający, o którym mowa w ust. 2, do projektu budowlanego dołącza oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej~~

ust. 4 - Przepis przeniesiony do art. 34 ust. 3d

## Art. 27a

W trakcie projektowania i budowy obiektu budowlanego wykonanie czynności geodezyjnych na potrzeby budownictwa w rozumieniu art. 2 pkt 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii zapewnia:

- 1) inwestor – w zakresie opracowania mapy do celów projektowych na potrzeby wykonania projektu budowlanego;
- 2) kierownik budowy, a jeżeli nie został ustanowiony – inwestor – w zakresie pozostałych czynności geodezyjnych wykonywanych w trakcie budowy obiektu budowlanego, w szczególności dotyczących wytyczenia obiektu budowlanego w terenie, wykonywania pomiarów kontrolnych oraz pomiarów przemieszczeń i odkształceń obiektu budowlanego.

W dodanym przepisie jednoznacznie określono obowiązki inwestora i kierownika budowy w zakresie konieczności zapewnienia geodezyjnej obsługi inwestycji (określono kto jest odpowiedzialny za poszczególne czynności i materiały geodezyjne)

ww. przepisy weszły w życie w dn. 31.07.2020 r. na podstawie (Dz. U. z 2020 r. poz. 782 - zmiana ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw)

## RODZAJ PROCEDUR ZWIĄZANYCH Z REALIZACJĄ INWESTYCJI

## Art. 29

Celem zmian w art. 29, a w konsekwencji również art. 30 jest przede wszystkim uproszczenie konstrukcji przepisów w taki sposób, aby przepis art. 29 ustawy wprost wskazywał jakie formalności należy spełnić przy realizacji inwestycji. W większości przypadków, jeśli przed nowelizacją jakiś obiekt budowlany wymagał dokonania zgłoszenia, to także po nowelizacji będzie go wymagał, ale jest to po prostu jednoznacznie wskazane w przepisie. W nowo redagowanym przepisie zmieniono kolejność wymienianych obiektów.

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast **wymaga zgłoszenia**, o którym mowa w art. 30, **budowa**: ~~Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:~~
  - 1) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
  - 2) sieci:
    - a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV,
    - b) wodociągowych,
    - c) kanalizacyjnych,
    - d) ciepłych,
    - e) gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa;
  - 3) wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>;
  - 4) obiektów budowlanych, niewymienionych w pkt 2, 3 i 5–30 oraz w ust. 2, usytuowanych na terenach zamkniętych, ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej lub ministra właściwego do spraw wewnętrznych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej;
  - 5) oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m<sup>3</sup> na dobę;
  - 6) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m<sup>3</sup>;
  - 7) tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce – w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;
  - 8) pomostów o długości całkowitej do 25 m i wys., liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m;
  - 9) instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m<sup>3</sup>, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 10) kanalizacji kablowej;
  - 11) zjazdów z dróg krajowych i wojewódzkich oraz zatok parkingowych na tych drogach;
  - 12) obiektów budowlanych służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 868, 1214 i 1495) w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów;



- 13) obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza śródlądowymi drogami wodnymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;
- 14) wolno stojących:
  - a) parterowych budynków gospodarczych,
  - b) garaży,
  - c) wiat
    - o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 15) przydomowych:
  - a) ganków,
  - b) oranżerii (ogrodów zimowych)
    - o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 16) wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 17) parterowych budynków o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa, sytuowanych na obszarze Natura 2000;
- 18) gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, oraz stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 500 m<sup>2</sup> i głębokości nieprzekraczającej 2 m od naturalnej powierzchni terenu, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa, sytuowanych na obszarze Natura 2000;
- 19) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie, sytuowanych na obszarze Natura 2000;
- 20) boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji;
- 21) ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m;
- 22) przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy powyżej 35 m<sup>2</sup>;
- 23) przyłączy:
  - a) elektroenergetycznych,
  - b) wodociągowych,
  - c) kanalizacyjnych,
  - d) gazowych,
  - e) ciepłych,
  - f) telekomunikacyjnych
  - z zastrzeżeniem art. 29a;
- 24) kanałów technologicznych, w rozumieniu art. 4 pkt 15a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 2068, z późn. zm.[3]), w pasie drogowym w ramach przebudowy drogi;

- 25) stacji ładowania, w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1124, 1495, 1527 i 1716), z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 3 tej ustawy;
- 26) niecek dezynfekcyjnych, w tym niecek dezynfekcyjnych z zadaszeniem;
- 27) podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych;
- 28) obiektów małej architektury w miejscach publicznych;
- 29) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
  - a) płyt do składowania obornika,
  - b) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojovicę,
  - c) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m<sup>3</sup> i wysokości nie większej niż 7 m,
  - d) silosów na kiszonkę;
- 30) stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m<sup>3</sup>.

**2. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:** ~~Pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na:~~

- 1) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
  - a) parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
  - b) suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m<sup>2</sup>;
- 2) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczony pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 3) wolno stojących altan o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m<sup>2</sup> powierzchni działki;
- 4) altan działkowych i obiektów gospodarczych, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2176 oraz z 2020 r. poz. ...);
- 5) wiat przystankowych i peronowych;
- 6) parterowych budynków o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa, z wyjątkiem budynków sytuowanych na obszarze Natura 2000;
- 7) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie, z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000;

- 8) gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, oraz stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 500 m<sup>2</sup> i głębokości nieprzekraczającej 2 m od naturalnej powierzchni terenu przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa, z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000;
- 9) wolno stojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych;
- 10) parkometrów z własnym zasilaniem;
- 11) zjazdów z dróg powiatowych i gminnych oraz zatok parkingowych na tych drogach;
- 12) przepustów o przekroju wewnętrznym do 0,85 m<sup>2</sup>;
- 13) przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>;
- 14) obiektów budowlanych będących urządzeniami melioracji wodnych;
- 15) opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;
- 16) pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych;
- 17) telekomunikacyjnych linii kablowych;
- 18) urządzeń pomiarowych, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej:
  - a) posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych,
  - b) punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,
  - c) piezometrów obserwacyjnych i obudowanych źródeł;
- 19) obiektów małej architektury, z wyjątkiem obiektów małej architektury w miejscach publicznych;
- 20) ogrodzeń o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m;
- 21) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
- 22) tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie ekspozyty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;
- 23) znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;
- 24) poligonowych obiektów budowlanych, w szczególności stanowisk obronnych, przepraw, budowli ziemnych, budowli fortyfikacyjnych, instalacji tymczasowych oraz obiektów kontenerowych, lokalizowanych na terenach zamkniętych wyznaczonych przez Ministra Obrony Narodowej do prowadzenia ćwiczeń wojskowych z wykorzystaniem obozowisk polowych oraz umocnień terenu do pozoracji bezpośredniego prowadzenia walki;

- 25) obudowy ujęć wód podziemnych;
  - 26) punktów ładowania, w rozumieniu art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 3 tej ustawy;
  - 27) urządzeń sytuowanych w pasie drogowym dróg publicznych, wraz z fundamentami, konstrukcjami wsporczymi oraz przynależnymi elementami wyposażenia:
    - a) służących do zarządzania drogami, w tym do wdrażania inteligentnych systemów transportowych,
    - b) służących do zarządzania ruchem drogowym, w tym urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
    - c) o których mowa w art. 13o ust. 1 i art. 20g ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
  - 28) bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m włącznie;
  - 29) obiektów kontenerowych wraz z instalacjami i przyłączami oraz związanych z nimi sieciami:
    - a) elektroenergetycznymi,
    - b) wodociągowymi,
    - c) kanalizacji sanitarnej,
    - d) ciepłymi
      - lokalizowanych na terenach zamkniętych wyznaczonych decyzją Ministra Obrony Narodowej;
  - 30) naziemnych zbiorników będących obiektami budowlanymi, służących do przechowywania paliw płynnych klasy III, na potrzeby własne użytkownika, o pojemności do 5 m<sup>3</sup>;
  - 31) przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>;
  - 32) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m<sup>2</sup> i głębokości nieprzekraczającej 3 m położonych w całości na gruntach rolnych.
3. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na:
- 1) przebudowie:
    - a) **przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany,**

Zmieniono przesłankę wymogu dokonania zgłoszenia przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Obecnie wymóg zgłoszenia dotyczy każdej przebudowy, która prowadzi do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu. Uznano, że wymóg zgłoszenia nie powinien dotyczyć każdego zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu, ale jedynie takiego, które będzie wykraczało poza działkę, na której budynek jest usytuowany. Jeśli zwiększenie oddziaływania mieścić się będzie na działce inwestora, to powinno znajdować się poza zakresem kompetencji organu administracji architektoniczno-budowlanej. *Przepis nie precyzuje, jak zakwalifikować inne możliwe sytuacje, gdy np. obszar oddziaływania pierwotnie wykraczał poza działkę, na której budynek jest usytuowany a w wyniku przebudowy zmniejsza się, ale nadal obejmuje działkę sąsiednią.*

- b) obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 9, 11–13 oraz 30,
- c) sieci gazowych oraz sieci elektroenergetycznych innych niż wymienione w ust. 1 pkt 2 lit. a i e,
- d) dróg, torów i urządzeń kolejowych,
- e) polegającej na dociepleniu budynków o wysokości powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m,
- f) instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1 MW wykorzystujących hydroenergię do wytwarzania energii elektrycznej w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2018 r. poz. 2389, z późn. zm.[4]);

2) remoncie:

- a) budowli, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- b) budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę – w zakresie przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych;

3) instalowaniu:

- a) na obiektach budowlanych stanowiących albo niestanowiących całości techniczno-użytkowej urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń zasilających, o wysokości powyżej 3 m,
- b) krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- c) tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym,
- d) **wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych,**
- e) mikroinstalacji biogazu rolniczego, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

W przypadku instalacji uznano również, że do katalogu obiektów wymagających jedynie zgłoszenia, zamiast obecnego pozwolenia na budowę, zostanie przeniesiona instalacja gazowa. Zachowany zostanie jednak dla instalacji gazowej wymóg opracowania projektu budowlanego.

**4. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, wykonywanie robót budowlanych polegających na:**

1) przebudowie:

- a) **budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,** oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych,

W redakcji przepisu wkradł się błąd (brakuje przecinka po słowie jednorodzinnych) co sugeruje, że żadnej procedury nie wymaga przebudowa budynków wymagających decyzji o pozwoleniu na budowę. Sens zwolnienia z jakiegokolwiek procedury miał dotyczyć przebudów w zakresie innym niż przegrody zewnętrzne i elementy konstrukcyjne. Nowelizacja tego przepisu jest przewidziana przy najbliższej zmianie ustawy.

- b) obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 4–8, 10 i 14–29 oraz w ust. 2,
- c) polegającej na dociepleniu budynków o wysokości nieprzekraczającej 12 m,
- d) urządzeń budowlanych;

- 2) remoncie:
  - a) obiektów budowlanych, z wyłączeniem remontu:
    - budowli, których budowa wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę,
    - budynków, których budowa wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę – w zakresie przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 3) instalowaniu:
  - a) na obiektach budowlanych stanowiących albo niestanowiących całości techniczno-użytkowej urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń zasilających, o wysokości nieprzekraczającej 3 m,
  - b) krat na obiektach budowlanych, z wyłączeniem instalowania krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) pomp ciepła, wolno stojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW z zastrzeżeniem, że do urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW stosuje się obowiązek uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, zwany dalej „uzgodnieniem pod względem ochrony przeciwpożarowej”, projektu tych urządzeń oraz zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej, o którym mowa w art. 56 ust. 1a,
  - d) wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych;
- 4) utwardzaniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych.

Budowa innych instalacji wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku nie wymaga żadnej procedury administracyjnej.

5. Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w ust. 1, lub robót budowlanych, o których mowa w ust. 3, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
6. Decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają przedsięwzięcia, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1 pkt 17–19.
7. Roboty budowlane, o których mowa w ust. 1–4, wykonywane:
  - 1) przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków – wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - 2) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – wymagają dokonania zgłoszenia
    - przy czym do wniosku o decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. Przepisów ust. 6 i 7 nie stosuje się do przedsięwzięć polegających na budowie i przebudowie przenośnych wolno stojących masztów antenowych w przypadku, gdy inwestorem jest przedsiębiorca telekomunikacyjny lub podmiot, o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. – Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. z 2019 r. poz. 2460 oraz z 2020 r. poz. 374 i 695)

Zmiany w zakresie art. 29a ust. 5, 6 i 7 są zmianami porządkującymi wynikającymi ze zmian wprowadzonych w art. 29 ust. 1 ustawy. Ust 1 pkt 17-19 dot. bud. o pow. do 35 m<sup>2</sup>: zaplecza kolejowego, gospodarki leśnej oraz do 10 stanowisk postojowych – na obszarze natura 2000. Zmiany ust. 8 weszły w życie na podstawie (Dz. U. z 2020 r. poz. 695).

### Art. 29a

1. Budowa przyłączy, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 23 ~~20~~, lub oraz stacji ładowania, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 25 w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, wymaga sporządzenia planu sytuacyjnego na kopii aktualnej mapy zasadniczej lub mapy jednostkowej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
2. Do budowy, o której mowa w ust. 1, stosuje się przepisy prawa energetycznego albo o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się, jeżeli inwestor dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 30.

Zmiany w zakresie art. 29a ust. 1 są zmianami porządkującymi wynikającymi ze zmian wprowadzonych w art. 29 ust. 1 ustawy.

### Art. 30

- 1b. Zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych dokonuje się organowi administracji architektoniczno-budowlanej.
2. W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres, **miejsce** i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia.

#### 2a. Do zgłoszenia należy dołączyć:

- 1) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2;

Mając na uwadze zmiany wprowadzone w art. 29, konieczne było wprowadzenie zmian w art. 30. Oświadczenie z art. 32 ust. 4 pkt 2 to oświadczenie, o **posiadanych prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**.

- 2) odpowiednie szkice lub rysunki – w zależności od potrzeb;

- 3) pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;

- 4) projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane w przypadku:
- a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 9, 23 i 30, oraz

Art. 29 ust. 1

pkt 9 – dotyczy: instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m<sup>3</sup>, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

pkt 23 – dotyczy: przyłączy: a) elektroenergetycznych, b) wodociągowych, c) kanalizacyjnych, d) gazowych, e) ciepłych, f) telekomunikacyjnych

pkt 30 – dotyczy: stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m<sup>3</sup>.

- b) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. e;

Art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. e – dotyczy: mikroinstalacji biogazu rolniczego, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy o odnawialnych źródłach energii.

- 5) projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane, w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 27 i 28.

Art. 29 ust. 1 pkt. 27 – dotyczy: podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych;

28 - dotyczy: obiektów małej architektury w miejscach publicznych;

- 4b.** Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1– 4 ~~1a, 2b i 19a~~ należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1-4. **Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia dokonuje jego sprawdzenia w zakresie, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Przepis art. 35 ust. 1 stosuje się odpowiednio.**

Mając na uwadze zmiany wprowadzone w art. 29, konieczne było wprowadzenie zmian w art. 30. Wprowadzono zmiany redakcyjne mające na celu poprawę czytelności procedury zgłoszenia oraz dostosowano odniesienia do nowego brzmienia art. 29 i art. 29a.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany należy dołączyć do zgłoszenia:

- 1) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- 2) sieci: a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, b) wodociągowych, c) kanalizacyjnych, d) ciepłych, e) gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa;
- 3) wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformator. o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>;
- 4) obiektów budowlanych, usytuowanych na terenach zamkniętych, z wyłączeniem bud. mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej;

- 4c.** Do zgłoszenia przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a ~~2 pkt 1b~~, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4. **Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia dokonuje jego sprawdzenia w zakresie, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Przepis art. 35 ust. 1 stosuje się odpowiednio.**

Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany (**bez decyzji WZ**) należy dołączyć do zgłoszenia:

(art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a) **Przebudowy:** przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany,

(art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d) **instalowania:** wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych,



- 5e. W przypadku gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany dotyczący budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1– 4 ~~1a, 2b i 19a~~, oraz przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a ~~2 pkt 1b~~, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d, podlega ostemplowaniu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonuje ostemplowania niezwłocznie po upływie terminu na wniesienie sprzeciwu.

Zmiany dostosowujące do nowego podziału projektu i brzmienia art. 29.

W przypadku gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu do zgłoszenia - **ostemplowaniu podlega projekt** zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany:

- (art. 29 ust. 3 pkt 1) wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- (art. 29 ust. 3 pkt 2) sieci: a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV, b) wodociągowych, c) kanalizacyjnych, d) ciepłych, e) gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa;
- (art. 29 ust. 3 pkt 3) wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformator. o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>;
- (art. 29 ust. 3 pkt 4) obiektów budowlanych, usytuowanych na terenach zamkniętych, z wyłączeniem bud. mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej;
- (art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a) przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany,
- (art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d) instalowania wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych,

6. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, jeżeli:

(...)

- 4) roboty budowlane zostały rozpoczęte z naruszeniem ust. 5.

Zmiany dostosowujące do nowego podziału projektu i brzmienia art. 29.

Sprzeciw następuje jeżeli roboty budowlane zostały rozpoczęte przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych

*„Ust. 5. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1, należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.”*

Przepis nie określa procedury stwierdzania rozpoczęcia robót budowlanych przed zamierzonym terminem ich rozpoczęcia.

## Art. 30a

6. W przypadku zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–3 ~~1a, 2b i 19a~~, przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d, z wyłączeniem obiektów budowlanych usytuowanych na terenach zamkniętych, ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej, organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza, na okres nie krótszy niż 30 dni i nie dłuższy niż 60 dni, w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu w terminie 3 dni od dnia:

- 1) doręczenia zgłoszenia - informację o dokonaniu zgłoszenia, zawierającą imię i nazwisko albo nazwę inwestora oraz adres i opis projektowanego obiektu;
- 2) wniesienia sprzeciwu - informację o dacie jego wniesienia;

- 3) upływu terminu, o którym mowa w art. 30 ust. 5 - informację o braku wniesienia sprzeciwu.

Z obowiązku zamieszczania na BIP informacji wskazanych w tym przepisie wyłączone zostały zgłoszenia dotyczące obiektów budowlanych usytuowanych na terenach zamkniętych, ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej. Określono okres zamieszczenia na BIP informacji o dokonaniu zgłoszenia, dacie wniesienia sprzeciwu lub informacji o braku wniesienia sprzeciwu

## ROZBIÓRKI

### Art. 31

#### 1. Pozwolenia nie wymaga rozbiórka:

- 1) budynków i budowli - niewpisanych do rejestru zabytków oraz nieobjętych ochroną konserwatorską - o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości;
- 2) obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, jeżeli nie podlegają ochronie jako zabytki.;
- 3) **budynków i budowli zlokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej, z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz objętych ochroną konserwatorską.**

Wprowadzone zmiany mają na celu doprecyzowanie kwestii dotyczących zgłoszenia rozbiórki obiektu budowlanego, w tym związanych z budynkami i budowlami zlokalizowanymi na terenach zamkniętych ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej.

## DECYZJE - POZWOLENIE NA BUDOWĘ

### Art. 32

1. **Decyzja o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę** ~~Pozwolenie na budowę lub rozbiórkę~~ obiektu budowlanego może być ~~wydane~~ **wydana** po uprzednim:

W przepisach Prawa budowlanego wprowadzono spójne nazewnictwo: „decyzja o pozwoleniu na budowę” zamiast „pozwolenie na budowę”.

- 4a. ~~Uchylony~~ ~~Nie wydaje się pozwolenia na budowę w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych z naruszeniem przepisu art. 28 ust. 1.~~

Dotychczasowy przepis nie rozstrzygał wprost, jakie działania ma podjąć organ administracji architektoniczno-budowlanej (czy ma wydać decyzje o odmowie, czy też umorzyć postępowanie).

Nowelizacja rozstrzyga ten problem, stwierdzając wprost, że wydaje się decyzję o odmowie. Jednak z uwagi na to, że w nowym brzmieniu art. 35 ust. 5 kompleksowo reguluje się przypadki, kiedy wydaje się decyzję o odmowie, regulacja dotycząca odmowy w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę jest przeniesiona z art. 32 do art. 35 ust. 5.

5. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, wzory:

- 1) wniosku o pozwolenie na budowę;
- 2) oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

3) ~~Uchylony~~ decyzji o pozwoleniu na budowę

## 4) zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego

Wzór wniosku o pozwolenie na budowę - pozostaje. Po wejściu w życie nowelizacji Pb, nie będzie się regulować wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę. Przy wydawaniu takiej decyzji należy kierować się przepisami Kpa.

**Art. 33****2. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:**

- 1) ~~trzy cztery~~ egzemplarze projektu **zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego** wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, **których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;** ~~wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnym na dzień opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;~~

Do wniosku o pozwolenia na budowę będą dołączane trzy egzemplarze **projektu zagospodarowania działki lub terenu i projektu architektoniczno-budowlanego** (zgodnie ze zmianą w art. 34 ust. 3 i 4). Projekt techniczny nie jest zatwierdzany w decyzji o pozwoleniu na budowę, dlatego też nie załącza się go do wniosku o pozwolenie na budowę.

Ograniczenie liczby egzemplarzy projektu załączanego do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu uproszczenie w tym zakresie obowiązków uczestników procesu inwestycyjno-budowlanego oraz usprawnienie procedury zatwierdzania projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w decyzji o pozwoleniu na budowę. Wobec powyższego po jednym egzemplarzu zatwierdzonych projektów otrzymają: inwestor, organ administracji architektoniczno-budowlanej oraz organ nadzoru budowlanego.

Dodatkowo, podobnie jak w przypadku zgłoszenia, doprecyzowano, że obowiązek dołączenia pozwoleń, uzgodnień i opinii powinien wynikać wprost z przepisów odrębnych ustaw. To precyzuje i ogranicza katalog wymaganych uzgodnień oraz dokumentów (wymagalność uzgodnienia musi wynikać z przepisów odrębnych ustaw).

(dopuszcza się załączenie do projektu kopii wymaganych dokumentów)

**3. Uchylony** ~~Do wniosku o pozwolenie na budowę obiektów budowlanych:~~

- 1) ~~których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników, takich jak: obiekty energetyki jądrowej, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne lub~~
- 2) ~~których projekty budowlane zawierają nowe, niesprawdzone w krajowej praktyce, rozwiązania techniczne, nieznajdujące podstaw w przepisach i Polskich Normach, należy dołączyć specjalistyczną opinię wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną wskazaną przez właściwego ministra.~~

Ww. zmiana wynika z faktu, że zgodnie z zaproponowanymi w ustawie zmianami projekt techniczny, zawierający m.in. rozwiązania konstrukcyjne oraz instalacyjne, nie będzie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdzany i zatwierdzany. Ponadto każda z części projektu budowlanego sporządzana jest przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności, która bierze odpowiedzialność za sporządzenie ich zgodnie z przepisami i wiedzą techniczną. Dodatkowo w większości przypadków, o których mowa w przepisie, będzie ustanowiony projektant sprawdzający. W związku z tym brak jest potrzeby na etapie pozwolenia na budowę przedkładania specjalistycznej opinii.

## ZAWARTOŚĆ I PODZIAŁ PROJEKTU BUDOWLANEGO

### DOTYCHCZASOWA ZAWARTOŚĆ I PODZIAŁ PROJEKTU BUDOWLANEGO

W dotychczasowym projekcie budowlanym składanym do zatwierdzenia oprócz usytuowania budynku i elementów zagospodarowania działki, oraz opisów i rysunków przedstawiających architekturę i funkcję obiektu czyli jego wygląd i układ pomieszczeń, konieczne do zamieszczenia są również informacje o konstrukcji i instalacjach - przynajmniej w formie opisanych schematów (nie są to opracowania służące bezpośrednio realizacji)

Obecnie organy administracji architektoniczno-budowlanej zobowiązane są sprawdzać (w skrócie): zgodność projektu zagospodarowania działki z zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji WZ a także wymaganiami ochrony środowiska i wymaganiami warunków technicznych w zakresie zagospodarowania oraz kompletność projektów budowlanych. **Cała reszta zawartości choć mieści się w projekcie, nie podlega merytorycznej weryfikacji przez te organy.**

Pracownicy administracji architektoniczno-budowlanej weryfikujący projekty nie mają obowiązku posiadania uprawnień budowlanych w związku z tym ocena zastosowanych w projekcie budowlanym rozwiązań technicznych obiektu nie należy do ich kompetencji.

### ZAWARTOŚĆ I PODZIAŁ PROJEKTU BUDOWLANEGO PO NOWELIZACJI - REGULACJE SZCZEGÓŁOWE

#### Art. 34

**2. Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych** oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**2a.** Zakres i treść projektu budowlanego uwzględniają warunki ochrony przeciwpożarowej.

**2b.** Uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, o których mowa w art. 15a, uprawniają do sporządzania projektu budowlanego w zakresie tej specjalności.

Doprecyzowano, że projekt budowlany (**wszystkie jego części**) powinny uwzględniać kwestie związane z bezpieczeństwem pożarowym.

Ponadto podkreślono, że projekt budowlany może być sporządzony wyłącznie przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. W związku z powyższym rozwiązania zawarte w projekcie budowlanym powinny być zaproponowane i zaprojektowane przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane.

**3.** Projekt budowlany ~~powinien~~ zawiera:

- 1) **projekt zagospodarowania działki lub terenu**, sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta, obejmujący:
  - a) określenie granic działki lub terenu,
  - b) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
  - c) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,

- d) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich;
- e) informację o obszarze oddziaływania obiektu;

Projekt zagospodarowania działki co do zasady nie zmienia swojego zakresu. W pkt 1. doprecyzowano, że chodzi o mapę do celów projektowych z dopuszczeniem stosowania jej kopii, poświadczoną przez projektanta co do jej zgodności z oryginałem. Projekt zagospodarowania działki lub terenu winien zawierać również urządzenia budowlane sytuowane poza obiektem budowlanym (jeżeli są projektowane) oraz informacje o obszarze oddziaływania obiektu, która tym samym staje się częścią tego projektu.

## 2) **projekt architektoniczno-budowlany** obejmujący:

- a) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
- b) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
- c) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
- d) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
- e) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne, mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
- f) charakterystykę ekologiczną,
- g) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- h) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych – w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4,
- i) informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a – w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- j) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, o którym mowa w art. 9, jeżeli zostało wydane;

Wprowadzono nową redakcję ust. 3 pkt. 2. Projekt architektoniczno-budowlany zmienia swój zakres z ograniczeniem do przedstawienia formy, funkcji, dostępności obiektu oraz podania niezbędnych informacji technicznych i materiałowych istotnych z punktu widzenia jego otoczenia i środowiska, mogących mieć wpływ na rozstrzygnięcie administracyjne. Z projektu arch.-bud. usunięto te informacje i opracowania, które zgodnie z art. 35 ust. 1 nie leżały w kompetencjach organu aa-b i nie były przez ten organ sprawdzane.

Znowelizowane przepisy ust. 3 są wytycznymi do określenia szczegółowych wymagań dla projektu budowlanego zawartych w rozporządzeniu o zakresie i formie projektu.

## 3) **projekt techniczny** obejmujący:

- a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
- b) charakterystykę energetyczną – w przypadku budynków,
- c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
- d) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- e) inne opracowania projektowe;

Wprowadzono po raz pierwszy do ustawy „projekt techniczny”. Zakres projektu technicznego to: konstrukcja obiektu, instalacje, charakterystyka energetyczna, w zależności od potrzeb szersze opracowania geotechniczne (niż opinia geotechniczna) oraz pozostałe opracowania projektowe.

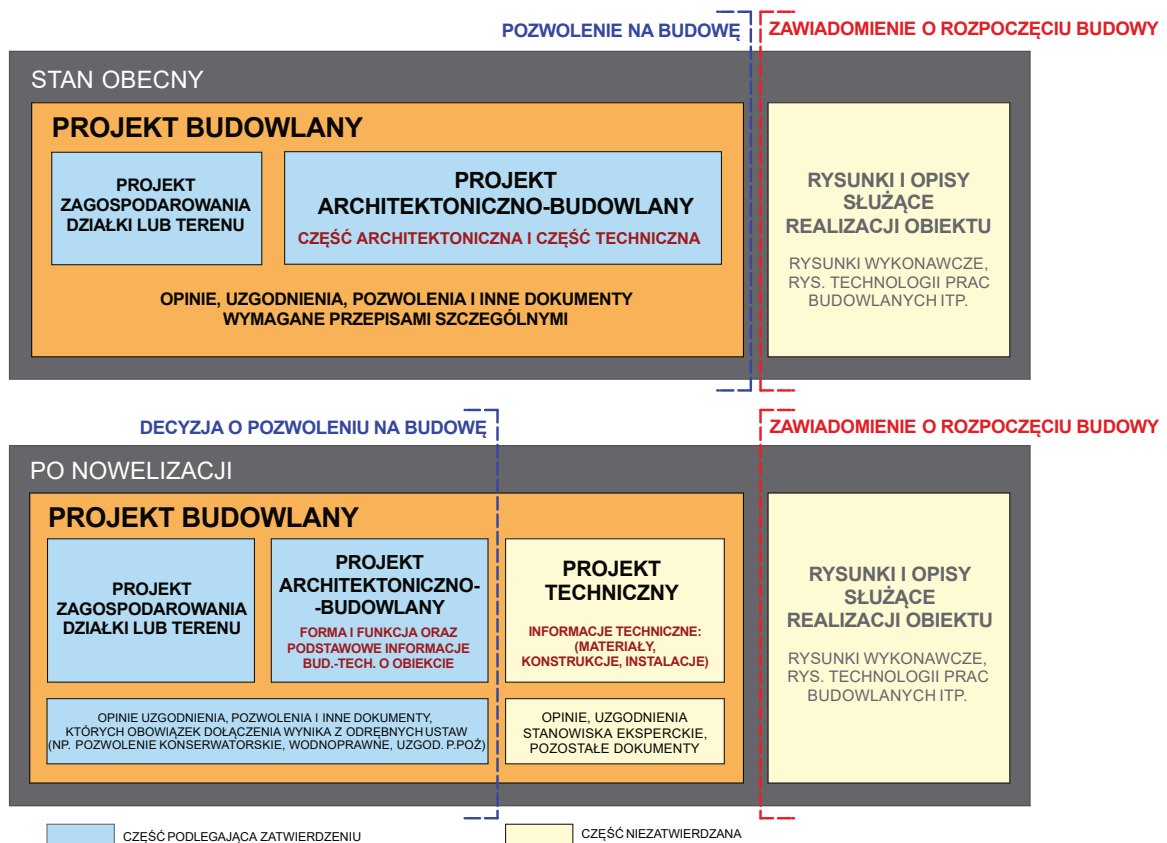
Znowelizowane przepisy ust. 3 są wytycznymi do określenia szczegółowych wymagań dla projektu budowlanego zawartych w rozporządzeniu o zakresie i formie projektu.

- 4) w zależności ~~stosownie do~~ od potrzeb - w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej, - oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 5) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1. ~~w zależności od potrzeb, wyniki badań geologiczno-inżynierskich oraz geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych;~~

W rzeczywistości projekt budowlany składa się opcjonalnie z 5-ciu elementów w tym wymienionych w pkt. 4 i 5.

W art. 34 ust. 3 pkt 5 doprecyzowano, że kopie uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, są częścią projektu budowlanego. Wskazane opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, to te, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw.

## PORÓWNANIE OBECNEGO PODZIAŁU PROJEKTU BUDOWLANEGO I PODZIAŁU PROJEKTU PO NOWELIZACJI (Z UMIEJSCOWIENIEM W PROCEDURZE ADMINISTRACYJNEJ)



### Art. 34

#### 3c. Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

Ponieważ nowo zdefiniowany projekt architektoniczno-budowlany wraz z projektem zagospodarowania działki lub terenu jest tą częścią projektu budowlanego, która podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę, logicznym jest, że rozwiązania opracowane w projekcie technicznym muszą być z nim zgodne.

**3d.** Do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się:

- 1) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;
- 2) kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, aktualnego na dzień:
  - a) opracowania projektu – w przypadku projektanta,
  - b) sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego;
- 3) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Wszystkie dokumenty konieczne do dołączenia do projektu, których przygotowanie leży w zakresie projektanta i projektanta sprawdzającego, zebrano w jednym ustępie, aby ułatwić spełnienie przedmiotowego wymogu.

Zaświadczenie wymienione w Art. 12 ust. 7. to zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, wydane przez izbę, z określonym w nim terminem ważności.

**4. Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany podlegają zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę.**

W ust. 4 wyraźnie wskazano, które elementy projektu budowlanego podlegają zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę.

**4a.** Zatwierdzeniu podlegają **trzy** ~~cztery~~ egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, z których **jeden** ~~dwa~~ egzemplarze ~~przeznaczone~~ przeznaczony **jest są** dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

W ust. 4a wskazano liczbę egzemplarzy podlegających zatwierdzeniu i dostosowano przepis do nowego podziału projektu budowlanego

## Art. 34b

Mapy do celów projektowych wykorzystywane w procesie budowlanym powinny być opatrzone **klauzulą urzędową** określoną w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego stanowiącą potwierdzenie przyjęcia materiałów lub zbiorów danych, w oparciu o które mapy te zostały sporządzone, do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego **albo oświadczeniem wykonawcy** prac geodezyjnych o uzyskaniu pozytywnego wyniku weryfikacji.

Informacja o potwierdzeniu odpowiedniej weryfikacji materiałów geodezyjnych wykorzystywanych w procesach budowlanych

**ww. przepisy weszły w życie w dn. 31.07.2020 r. na podstawie (Dz. U. z 2020 r. poz. 782 - zmiana ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw)**

## WERYFIKACJA PROJEKTU PRZEZ ORGAN PODCZAS ROZPATRYWANIA WNIOSKU O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

### Art. 35

1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
  - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
  - b) ~~a także~~ wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
  - c) ~~ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej~~

Dostosowanie zapisów ustawy do nowego podziału projektu budowlanego.

Dodano jedną z podstaw do sprawdzenia zgodności zatwierdzanego projektu z jej ustaleniami

- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
  - a) ~~i posiadanie~~ wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
  - b) ~~oraz~~ informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
  - c) ~~oraz~~ kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, ~~dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,~~
  - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;

33 ust. 2 pkt 9 i 10 oświadczenie projektanta, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie oraz oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej.

*Należy zauważyć niespójność w przepisach gdzie wskazano, że organ sprawdza kompletność projektu w tym dołączenie oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10 – podczas gdy oświadczenia te dołączane są nie do projektu a do wniosku o pozwolenie na budowę. Dołączenie tych oświadczeń winno być weryfikowane przy sprawdzeniu kompletności wniosku o pozwolenie na budowę, a uzupełnienie ich ewentualnego braku żądane w wezwaniu o uzupełnienie wniosku w trybie kpa.*

- 4) ~~posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7. wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7;~~

Organ sprawdza czy do projektu dołączono zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządowej oraz czy to zaświadczenie jest aktualne na dzień opracowania projektu.



## 2. (Uchylony)

3. W razie stwierdzenia **nieprawidłowości naruszeń**, w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia, ~~a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę.~~

W art. 35 ust. 3 zmienia się wyraz „naruszeń” na „nieprawidłowości” w celu ujednoczenia nazewnictwa w ustawie – Prawo budowlane

4. W razie spełnienia wymagań określonych w ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.
5. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu **zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego** i ~~udzielenia~~ wydania decyzji o pozwoleniu ~~pozwolenia~~ na budowę,:

Dostosowanie zapisów ustawy do nowego podziału projektu budowlanego.

- 1) w przypadku niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia, o którym mowa w ust. 3;
- 2) w przypadku wykonywania robót budowlanych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) jeżeli na terenie, którego dotyczy projekt zagospodarowania działki lub terenu, znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego **wydano ostateczną decyzję o nakazie orzeczone nakaz** rozbiórki.

Przesłanki na podstawie, których wydaje się decyzję o odmowie pozwolenia na budowę (w tym nieusunięcie stwierdzonych nieprawidłowości), są zebrane kompleksowo w ust. 5.

## ISTOTNE ODSTĄPIENIE OD ZATWIERDZONEGO PROJEKTU

### Art. 36a

1. **Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego** lub innych warunków **decyzji o** pozwoleniu na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Dostosowano zapisy ustawy do nowego podziału projektu budowlanego.

- 1a. **Istotne odstępianie od projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy**, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4 ~~1a, 2b i 19a~~, lub przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 ~~2~~ pkt 1b lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę ~~dotyczącej dla~~ całego zamierzenia budowlanego **albo dokonaniu ponownego zgłoszenia**.

Inwestycja, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–4, ust. 3 pkt 1 lit. a oraz pkt 3 lit. d, nie wymaga pozwolenia na budowę. Tym samym w ust. 1a wprowadzono analogiczne wymogi dot. procedury administracyjnej przy istotnym odstępianiu w zakresie takich inwestycji jak przy uzyskiwaniu zgody na budowę (czyli możliwość ponownego zgłoszenia).

2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej uchyla decyzje o pozwoleniu na budowę, w przypadku wydania decyzji, o której mowa w art. 51 ust. 1 pkt 3.
3. W postępowaniu w sprawie zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę, przepisy art. 32-35 stosuje się odpowiednio do zakresu tej zmiany.
- 3a. W przypadku ponownego zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a, przepisy art. 30 stosuje się odpowiednio do zakresu zmiany wynikającej z odstąpienia.

#### 4. (Uchylony)

5. **Istotne odstąpienie od zatwierzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego** lub innych warunków pozwolenia na budowę **stanowi odstąpienie w zakresie:**

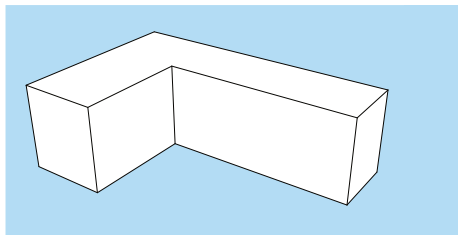
Dostosowanie zapisów ustawy do nowego podziału projektu budowlanego. Zmiana niektórych kryteriów klasyfikacji zamierzonego odstąpienia.

- 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany, z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;
- 2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących:
  - a) powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%,
  - b) kubatury wysokości, długości, lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%,
  - c) liczby kondygnacji obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 5a;
- 3) ~~zapewnienia~~ warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, ~~uzgodnień lub pozwoleń~~, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia:
  - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4 1a, 2b i 19a, lub
  - b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2-3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
- 7) zmiany źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym.

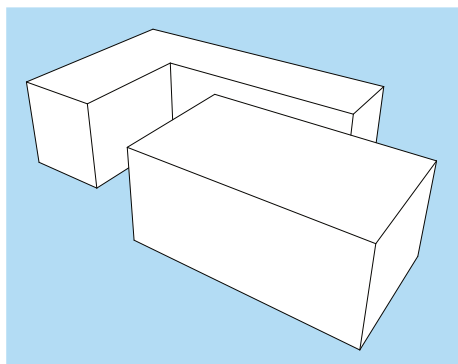
## ILUSTRACJA KONSEKWENCJI WPROWADZENIA PRZEPISU Art.36a ust.5 pkt 2) a) i b) – WG PIERWOTNEJ WERSJI PROJEKTU ZMIANY USTAWY PB

Pierwotnie w projekcie nowelizacji ustawy usunięto całkowicie kryterium powierzchni zabudowy jako istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu. Brak kryterium powierzchni zabudowy przy jednoczesnym usunięciu kryterium kubatury mógłby skutkować znaczącymi zmianami w bryłach obiektów.

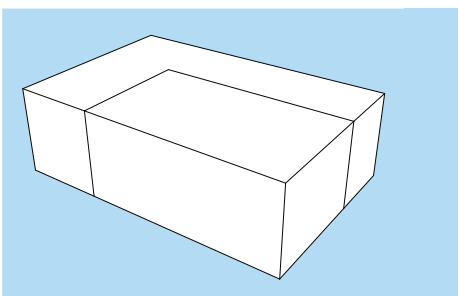
Dla obiektu o rzucie w kształcie litery „L” uzupełnienie zabudowy (z dowolną zmianą jej powierzchni) do pełnego prostokąta, choć nie zmieniałyby długości i szerokości obiektu, skutkowałby znaczną zmianą całej bryły.



BUDYNEK WG. ZATWIERDZONEGO PROJEKTU



ZAMIAR UZUPEŁNIENIA BRYŁY BUDYNKU W TRAKCIE REALIZACJI



REALIZACJA OBIEKTU WG. POWYŻSZEGO ZAMIARU – TAKA ZMIANA BRYŁY OBIEKTU KLASYFIKOWANA BYŁABY JAKO NIEISTOTNE ODSTĄPIENIE OD PROJEKTU BUDOWLANEGO (WG. PIERWOTNEJ PROPOZYCJI ZMIANY USTAWY)

Na skutek interwencji IARP podczas prac komisji sejmowej na etapie procedowania zmiany ustawy, przywrócono i uzupełniono zapis stanowiący o istotnym odstąpieniu od zatwierdzonego projektu ze względu na powierzchnię zabudowy z dodaniem możliwości dopuszczenia zmiany tej powierzchni do 5% (jako nieistotnego odstąpienia)

~~5a. Nie jest istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, jeżeli odstępniem łącznie spełnia następujące warunki:~~

- ~~1) nie przekracza 2% wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego określonych w projekcie budowlanym;~~
- ~~2) nie zwiększa obszaru oddziaływania obiektu;~~
- ~~3) nie mieści się w zakresie odstępstw, o których mowa w ust. 5 pkt 3-6, z wyjątkiem odstępstwa od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępstwo zostało uzgodnione z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;~~
- ~~4) nie narusza przepisów techniczno-budowlanych~~

Uchylenie ust. 5a jest konsekwencją zmian w ust. 5. Zmiana redakcji przepisu umożliwiła jednoznaczne określenie, co jest istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu, dlatego nie ma konieczności wprowadzania katalogu zmian, które nie stanowią istotnego odstępniem.

## 5b. Przepisów ust. 5:

### 1) pkt 1 nie stosuje się do urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;

W ust. 5b pkt 1 jednoznacznie wskazano, że zmiany zagospodarowania działki lub terenu, dotyczące urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury, nie będą kwalifikowane jako istotne odstępniem od projektu budowlanego – analogicznie, jak wynikało to z obowiązujących przepisów.

### 2) pkt 6 nie stosuje się w zakresie odstępniem od:

- a) projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępniem zostało uzgodnione pod względem ochrony przeciwpożarowej,
- b) wymagań zawartych w pozwoleniu właściwego konserwatora zabytków wydanego na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli odstępniem zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- c) projektowanych warunków higienicznych i zdrowotnych, jeżeli odstępniem zostało uzgodnione z właściwym państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.

Do tej pory odstępniem w zakresie warunków ochrony przeciwpożarowej wymagające zmiany uzgodnienia było istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu. Po nowelizacji w każdym przypadku dotyczącym warunków ochrony przeciwpożarowej konieczność uzyskania uzgodnienia ppoż. nie będzie traktowana jako istotne odstępniem, jeżeli inwestor uzyska takie powtórne uzgodnienie (uwzględniające zmianę). Jeżeli zmiana powodująca konieczność uzyskania uzgodnienia ppoż. będzie spełniać inne przesłanki z art. 36a ust. 5, będzie musiała przejść procedurę przewidzianą w przypadku istotnych odstępniem od zatwierdzonego projektu. Analogiczną zmianę wprowadzono w zakresie pozwolenia właściwego konserwatora zabytków oraz uzgodnienia z państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.

*Warto zauważyć, że tylko w przypadku powtórnego uzgodnienia p.poz. - można je dokonać z rzeczoznawcą ds. ppoż. Powtórne uzgodnienie warunków hig.-sanit. może być dokonane tylko z właściwym państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.*

Zgodnie z art. 33 ust. 2 obowiązek dołączenia opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wynika z przepisów odrębnych ustaw. Ani ustawa o Państwowej Inspekcji Sanitarnej ani rozporządzenie w sprawie rzeczoznawców do spraw sanitarnohigienicznych nie wskazują obowiązku uzyskania uzgodnienia dokumentacji projektowej. Ustawa określa jedynie zakres działania Państwowej Inspekcji Sanitarnej, do którego należy w szczególności: art. 3 pkt 2) uzgadnianie dokumentacji projektowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych dotyczących: a) budowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, statków morskich, żeglugi śródlądowej i powietrznych. Rozporządzenie w sprawie rzeczoznawców określa z kolei jedynie warunki i tryb uzgadniania dokumentacji projektowej również bez wskazania obowiązku uzyskania uzgodnienia.

6. Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstępiania od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków decyzji o pozwoleniu ~~pozwolenia~~ na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, jest obowiązany ~~jest~~ zamieścić w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstępiania. Nieistotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu ~~pozwolenia~~ na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę **oraz ponownego zgłoszenia**.

Bez zmian przepisy regulują kwestię kwalifikacji zamierzonego odstępiania od zatwierdzonego projektu (z uwzględnieniem nowego podziału projektu bud.). Należy pamiętać, że skoro mowa o odstępianiu zamierzonym to jego kwalifikację należy dokonać w czasie przez jego wprowadzeniem.

Konsekwencją zmian w ust. 1a jest zmiana ust. 6 w zakresie ponownego zgłoszenia. Jeżeli zgoda na realizację inwestycji nastąpiła na podstawie zgłoszenia (milczącej zgody) to dla nieistotnego odstępiania nie potrzeba ponownego zgłoszenia.

### Art. 36b

1. Wprowadzanie zmian w projekcie technicznym, dotyczących rozwiązań, które podlegały uzgodnieniom, wymaga ponownego uzyskania tych uzgodnień.
2. Odstąpienie od projektu technicznego jest dopuszczalne po dokonaniu przez projektanta zmian w tym projekcie oraz sprawdzeniu tych zmian przez projektanta sprawdzającego, o ile to sprawdzenie jest wymagane.
3. Kierownik budowy okazuje aktualny projekt budowlany na każde żądanie organu nadzoru budowlanego.

W ustawie dodano nowy przepis wskazujący jednoznacznie, że zmiany w projekcie technicznym dotyczące rozwiązań, które podlegały uzgodnieniu, mogą być wprowadzone wyłącznie po ich ponownym uzgodnieniu.

Dodatkowo wskazano, że w przypadku wprowadzania zmian w projekcie budowlanym, powinien być on na bieżąco aktualizowany.

W przepisie doprecyzowano możliwość wprowadzania zmian w zakresie projektu technicznego, pod warunkiem że przed ich realizacją zostaną one naniesione przez projektanta w projekcie technicznym oraz sprawdzone przez projektanta sprawdzającego – w przypadku gdy zgodnie z przepisami jest on wymagany.

Projekt budowlany, zgodnie z którym prowadzone są roboty budowlane, powinien być w każdej chwili aktualny. Mimo że projekt techniczny nie podlega zatwierdzeniu, jeżeli jest wymagane jego sporządzenie, stanowi on część projektu budowlanego. Wobec powyższego organ nadzoru budowlanego może żądać od kierownika budowy przedstawienia aktualnego projektu budowlanego.

## TRWAŁOŚĆ I PRZENOSZENIE DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ

### Art. 37

1. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.

2. W przypadku:

- 1) określonym w ust. 1 albo
- 2) stwierdzenia nieważności albo uchylecia decyzji o pozwoleniu na budowę

- rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28 ust. 1. **Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje się również w przypadku zakończenia robót budowlanych.**

Zakończenie budowy nie wyłącza w konkretnie wskazanych przypadkach, konieczności wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, co wprost wynika z nowelizowanego brzmienia art. 37 ust. 2. Obecnie zdarzają się przypadki podważające taką konieczność właśnie ze względu na nieprecyzyjność przepisów. Tym samym, jeżeli np. zakończono budowę, ale po tym fakcie stwierdzono nieważność pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej jest obowiązany rozpatrzyć pierwotny wniosek o pozwolenie na budowę (będący podstawą wydania decyzji, która jednak później została wyeliminowana z obrotu prawnego) i wydać ją powtórnie (albo odmówić wydania) decyzji o pozwoleniu na budowę.

### Art. 37b

1. Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, przepis art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

W art. 37b Prawa budowlanego zaproponowano wprowadzenie terminu, po upływie którego nie będzie już możliwe stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uznano, że 5 lat jest wystarczające na stwierdzenie ewentualnych nieprawidłowości w decyzji o pozwoleniu na budowę. Termin ten liczony będzie od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji o pozwoleniu na budowę. Wzmocniona zostanie w ten sposób trwałość decyzji administracyjnej.

*Art. 158 § 2. Jeżeli nie można stwierdzić nieważności decyzji na skutek okoliczności, o których mowa w art. 156 § 2, organ administracji publicznej ograniczy się do stwierdzenia wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa oraz wskazania okoliczności, z powodu których nie stwierdził nieważności decyzji.*

*Art. 156 § 1. Organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która:*

- 1) wydana została z naruszeniem przepisów o właściwości;
- 3) dotyczy sprawy już poprzednio rozstrzygniętej inną decyzją ostateczną albo sprawy, którą załatwiono milcząco;
- 4) została skierowana do osoby niebędącej stroną w sprawie;
- 7) zawiera wadę powodującą jej nieważność z mocy prawa.

*Art. 156 § 2. Nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4 i 7, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.*

**Art. 40**

1. Organ, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę określoną w art. 28, jest obowiązany, w drodze decyzji, przenieść to pozwolenie na wniosek nowego inwestora, jeżeli do wniosku inwestor dołączy: za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz złoży oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2.

1) oświadczenie:

- a) o przejściu warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę,
- b) o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2;

Oświadczenie z art. 32 ust. 4 pkt 2 (o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane).

2) zgodę dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana.

1a. Zgoda, o której mowa w ust. 1 pkt 2, **nie jest wymagana, jeżeli własność nieruchomości lub uprawnienia wynikające z użytkowania wieczystego dotyczącego nieruchomości, objęte decyzją o pozwoleniu na budowę po wydaniu tego pozwolenia przeszły z dotychczasowego inwestora na nowego inwestora** wnioskującego o przeniesienie pozwolenia na budowę.

2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4.

3. Stronami w postępowaniu o przeniesienie ~~decyzji o pozwoleniu~~ **pozwolenia na budowę lub o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych są wyłącznie dotychczasowy i nowy inwestor** jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie decyzji.

Uznano, że nie istnieje potrzeba, aby dotychczasowy inwestor wyrażał zgodę na przeniesienie pozwolenia na budowę jeżeli własność nieruchomości przeszła na nowego inwestora. Należy przyjąć domniemanie, że celem sprzedaży nieruchomości, na której była rozpoczęta budowa, jest nabycie nieruchomości wraz z budową i prawami do jej realizacji. Zakres regulacji obejmuje również przypadki, w których tytuł prawny do dysponowania nieruchomością wynika z użytkowania wieczystego.

## ROZPOCZĘCIE I PROWADZENIE ROBÓT BUDOWLANYCH

### Rozdział 5.

#### Rozpoczęcie i prowadzenie robót ~~Budowa i oddawanie do użytku obiektów~~ budowlanych

Zmiana brzmienia tytułu rozdziału w związku z wprowadzeniem rozdziału 5a i 5b

**Art. 41**

4. Inwestor jest obowiązany zawiadomić **organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem** o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest **uzyskanie decyzji o pozwoleniu** ~~pozwolenie na budowę,~~ **dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2-4 1a, 2b i 19a2-4,** lub **dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d.** ~~przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:~~

Zaproponowana zmiana wynika z wyodrębnienia nowego rozdziału 5a „Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy”, do którego zostały przeniesione i na nowo uregulowane (uporządkowane) przepisy dotyczące postępowań w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy.

Zmiany wprowadzone w ust. 4 są zmianami porządkującymi, wynikającymi ze zmiany zapisu art. 29 ustawy.

**4a.** Do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor dołącza:

- 1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:
  - a) kierownika budowy,
  - b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony

- oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;
- 2) **oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego**, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.

W związku z zapisem wskazującym, że do wniosku o pozwolenie na budowę lub do zgłoszenia wraz z projektem inwestor dołącza jedynie projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany, wprowadzony został zapis, zgodnie z którym w zawiadomieniu o rozpoczęciu robót budowlanych inwestor zobowiązany jest złożyć oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego przed przystąpieniem do robót budowlanych. Taka formuła wyeliminuje przypadki, w których rozpoczęcie budowy miałyby odbyć się bez uprzedniego sporządzenia kompletnych projektów branżowych.

Należy wskazać, że zgodnie z art. 93 pkt 4 Prawa budowlanego, za przystąpienie do budowy bez uprzedniego zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych inwestor podlega karze grzywny.

## Art. 42

1. Przed rozpoczęciem robót budowlanych Inwestor jest obowiązany:

- 1) **zapewnić sporządzenie projektu technicznego**, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku:
  - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
  - b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 4,
  - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
  - d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;
- 2) **ustanowić kierownika budowy** w przypadku:
  - a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
  - b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–4, 9, 27 i 30, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e,
  - c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
  - d) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4,
  - e) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4;
- 3) **ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego** w przypadku:
  - a) gdy taki obowiązek wynika z decyzji o pozwoleniu na budowę,
  - b) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy,
  - c) robót budowlanych objętych decyzją, o której mowa w art. 51 ust. 4,
  - d) obiektów budowlanych, określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 19 ust. 2;



4) **przekazać kierownikowi budowy projekt budowlany, w tym projekt techniczny o ile jest wymagany.**

Inwestor zobowiązany jest przed rozpoczęciem robót budowlanych zapewnić sporządzenie projektu technicznego, o ile oczywiście jego sporządzenie jest wymagane, jak również przekazać projekt budowlany, a więc wszystkie jego wymagane części - kierownikowi budowy.

## ZAKOŃCZENIE BUDOWY

### Rozdział 5b Zakończenie budowy

#### Art. 57

1. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor jest obowiązany dołączyć:

1) oryginał dziennika budowy;

1a) **projekt techniczny, z uwzględnieniem zmian, o których mowa w art. 36b ust. 2;**

2) oświadczenie kierownika budowy:

- a) o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym lub warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami,
- b) o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także - w razie korzystania – drogi, ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu;

3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;

4) protokoły badań i sprawdzeń;

- a) przyłączy i instalacji, zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem, sporządzone przez osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności lub osoby, o których mowa w art. 62 ust. 6,
- b) o których mowa w art. 14 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym (Dz. U. z 2019 r. poz. 667), o ile dotyczy;

Zmiany wprowadzone w ust. 4 są zmianami porządkującymi, wynikającymi ze zmiany zapisu art. 29 ustawy.

4a) **decyzję zezwalającą na eksploatację urządzenia technicznego, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorcze technicznym, o ile dotyczy;**

5) dokumentację geodezyjną, zawierającą wyniki geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, w tym mapę, o której mowa w art. 2 pkt 7b ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – **Prawo geodezyjne i kartograficzne**, oraz informację o zgodności usytuowania obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu lub odstępstwach od tego projektu sporządzone przez osobę ~~wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii~~ posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe **w dziedzinie geodezji i kartografii**

6) potwierdzenie, zgodnie z odrębnymi przepisami, odbioru wykonanych przyłączy

Zmiany w zakresie art. 57 ust. 1 pkt 5 są zmianami porządkującymi.

**ww. przepisy weszły w życie w dn. 31.07.2020 r. na podstawie (Dz. U. z 2020 r. poz. 782 - zmiana ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw)**

- 1b.** W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, 4 i 6, nie stosuje się, z wyjątkiem obowiązku dołączenia protokołu badania szczelności instalacji gazowej.

Zgodnie z treścią dodanego w art. 57 ust. 1b w przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego inwestor nie musi przedkładać do organu nadzoru budowlanego **oryginału dziennika budowy, protokołów badań i sprawdzeń** (z wyjątkiem protokołu badania szczelności instalacji gazowej) oraz **potwierzeń odbioru wykonanych przyłączy**.

- 2.** W razie zmian nieodstępujących w sposób istotny od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub warunków decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanych podczas wykonywania robót, do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1, inwestor dołącza ~~naależy dołączyć~~ kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby także - uzupełniający opis tych zmian. W takim przypadku oświadczenie, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, powinno być potwierdzone przez projektanta i inspektora nadzoru inwestorskiego, jeżeli został ustanowiony.

## SANKCJE ZA PROWADZENIE ROBÓT BUDOWLANYCH BEZ PROJEKTU TECHNICZNEGO

### Rozdział 9

#### Przepisy karne

#### Art. 93. Kto (...)

- 4.** przystępuje do budowy lub prowadzi roboty budowlane bez dopełnienia wymagań określonych w art. 41 ust. 4, **art. 42**, art. 44, art. 45 i **art. 45a**, **podlega karze grzywny**.

Art. 42 zobowiązuje Inwestora do zapewnienia sporządzenia projektu technicznego przed rozpoczęciem robót budowlanych, o ile oczywiście jego sporządzenie jest wymagane, jak również przekazania projektu budowlanego, a więc wszystkich jego wymaganych części - kierownikowi budowy. Kierownik prowadząc roboty budowlane bez projektu technicznego również podlega karze grzywny.

## PRZEPISY PRZEJŚCIOWE ZAWARTE W USTAWIE Z DNIA 13 LUTEGO 2020 r. O ZMIANIE USTAWY – PRAWO BUDOWLANE ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW (Dz.U. z 2020 poz. 471)

**Art. 25.** Do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w **art. 1**, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.

**Art. 26.** W terminie **12 miesięcy** od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy inwestor do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę albo wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego, albo zgłoszenia budowy **może dołączyć projekt budowlany** sporządzony na podstawie przepisów ustawy zmienianej w art. 1 **w brzmieniu dotychczasowym**.

**Art. 27.****1. Do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych:**

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 25 i art. 26,
- 2) dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia

**- przepisy ustaw zmienianych w art. 1– 4, art. 6 oraz art. 8–24 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.**

Ustawa zmieniana w **art. 1** - Prawo budowlane, **art. 2.** ustawa o drogach publicznych, **art. 3.** ustawa o ochronie przeciwpożarowej, **art. 4.** ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, **art. 6.** ustawa o gospodarce nieruchomościami,

**2. Jeżeli projekt budowlany, o którym mowa w ust. 1, wymaga uzgodnienia na podstawie przepisów ustaw zmienianych w art. 2 oraz w art. 3, uzgodnień tych należy dokonać na podstawie przepisów tych ustaw w brzmieniu dotychczasowym.**

**Art. 28. Do spraw, o których mowa w art. 25–27:**

- 1) stosuje się:
  - a) przepisy art. 36a ust. 5 i art. 40 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą,
  - b) przepisy art. 36a ust. 5b ustawy zmienianej w art. 1;
- 2) nie stosuje się przepisów art. 36a ust. 5a ustawy zmienianej w art. 1.

Po wejściu w życie nowelizacji, przy realizacji inwestycji stosuje się z przepisy art. 36a ust. 5 i 5b, art. 40 **w brzmieniu nadanym projektowaną ustawą.**

W związku z powyższym projektant, dokonując kwalifikacji istotnego odstępstwa od projektu budowlanego, będzie opierał się na brzmieniu przepisów nadanych projektowaną ustawą, które umożliwiają zakwalifikowanie, jako nieistotnego odstępstwa od projektu, większego zakresu robót budowlanych.

Wprowadzenie przedmiotowego przepisu przejściowego pozwala inwestorowi na dokonanie zmian podczas realizacji danego zamierzenia bez konieczności wystąpienia o zmianę decyzji o pozwoleniu na budowę dla znacznie większej ilości przypadków.

Dodatkowo możliwość przeniesienia decyzji pozwolenia na budowę również będzie mogła odbywać się na podstawie projektowanej ustawy.

**Art. 29. Do wniosków o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych złożonych do organów administracji architektoniczno-budowlanej i nierozpatrzonej przez te organy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 9 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.**

Od 19 września 2020 r. (po wejściu w życie znowelizowanej ustawy), odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych będą udzielane na podstawie znowelizowanych przepisów

PRZEPISY ZMIENIANE ZAWARTE W USTAWIE Z DNIA 24 SIERPANIA 1991 r.  
**O OCHRONIE PRZECIWOŻAROWEJ**  
(Dz. U. z 2019 r. poz. 1372, 1518 i 1593)

**Art. 3.** W ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej wprowadza się następujące zmiany:

(...)

3) art. 6b otrzymuje brzmienie:

„Art. 6b. **Projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny**, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, **objektu budowlanego istotnego ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem**, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem oraz projekt urządzenia przeciwpożarowego **wymagają uzgodnienia z rzeczoznawcą** pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, zwanego dalej „uzgodnieniem”;

Dostosowanie zapisów ustawy o ochronie przeciwpożarowej do nowego podziału projektu budowlanego.

(...)

**Art. 6g.** Minister właściwy do spraw wewnętrznych określi, w drodze rozporządzenia:

- 1) **rodzaje obiektów budowlanych** istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, zdrowia, mienia lub środowiska przed pożarem, klęską żywiołową lub innym miejscowym zagrożeniem, **których projekty zagospodarowania działki lub terenu, projekty architektoniczno-budowlane oraz projekty techniczne wymagają uzgodnienia**,
- 2) podstawowe dane dotyczące warunków ochrony przeciwpożarowej obiektu budowlanego, które stanowią podstawę uzgodnienia projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego,
- 3) szczegółowy sposób dokonywania uzgodnień projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego, projektu technicznego oraz projektu urządzenia przeciwpożarowego,

(...)

Dostosowanie zapisów ustawy o ochronie przeciwpożarowej do nowego podziału projektu budowlanego.



IZBA ARCHITEKTÓW  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

# PRAWO BUDOWLANE

## NAJISTOTNIEJSZE ZMIANY DLA ARCHITEKTA

Opracowanie:

---

**architekt IARP Grzegorz Jachym**

---

Członek Prezydium Krajowej Rady Izby Architektów  
Koordynator Komisji prawa inwestycyjnego przy KRIA  
Przewodniczący Podkomisji prawa budowlanego KRIA

---

**[legislacja@izbaarchitektow.pl](mailto:legislacja@izbaarchitektow.pl)**

---

Niniejsze opracowanie nie stanowi oficjalnej wykładni prawa i nie może być podstawą prawną do rozstrzygnięć w indywidualnych sprawach

Opracowanie graficzne okładki, projekt layoutu, skład i łamanie tekstu:  
Anna Tempieńska, Natalia Krawiec, Michał Tempieński

**Krajowa Rada Izby Architektów**  
**Ul. Stawki 2A**  
**00-193 Warszawa**