



Województwo
Śląskie



Prawo budowlane po nowelizacji w projektach współfinansowanych z RPO WSL 2014-2020

szkolenie

Urząd Marszałkowski
Województwa Śląskiego
Departament Rozwoju Regionalnego
3 września 2021 r.



Rzeczpospolita
Polska



Śląskie.

Unia Europejska
Europejskie Fundusze
Strukturalne i Inwestycyjne



POJĘCIA KLUCZOWE W PRAWIE BUDOWLANYM

roboty budowlane : budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego

budowa : wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego

przebudowa : wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak : kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji; w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany granic pasa drogowego

remont : wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym

obiekt budowlany : budynek, budowla, bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, **wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych**

ustawa z dnia 16.04.2004 r. o wyrobach budowlanych – art. 2 pkt.1:
wyrób budowlany : należy przez to rozumieć wyrób budowlany, o którym mowa w art. 2 pkt. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 ustanawiające zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylające dyrektywę Rady 89/106/EWG – art. 2 pkt.1 : wyrób budowlany oznacza każdy wyrób lub zestaw wyprodukowany i wprowadzony do obrotu w celu trwałego wbudowania w obiektach budowlanych lub ich częściach, którego właściwości wpływają na właściwości użytkowe obiektów budowlanych w stosunku do podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych

obszar oddziaływania obiektu : teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, **w tym zabudowy**, tego terenu

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; (od 19.09.2020 r.)

prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane : należy przez to rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązaniowego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych

Art. 4 ustawy Prawo budowlane – „każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami

W procesie uzyskiwania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych inwestor składa oświadczenie (pod odpowiedzialnością karną) o posiadanym prawie do zabudowy nieruchomości wskazując tytuł prawny

pozwolenie na budowę: jest to decyzja administracyjna zezwalająca na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego

Decyzja administracyjna zatem proces jej uzyskiwania w oparciu o procedurę określoną w kodeksie postępowania administracyjnego, ale strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę określane są nie w oparciu o KPA lecz o przepis szczególny jakim jest art. 28 ust.2 prawa budowlanego

Stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu

działka budowlana - w ustawie Prawo budowlane brak definicji działki budowlanej chociaż ustawa jak również akty wykonawcze do niej posługują się tym określeniem

Określenie definicji „działki budowlanej” znalazło się w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gdzie ustawodawca w art. 2 pkt 12 określa : *działka budowlana – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego*

działka budowlana – należy przez to rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce (art. 4 pkt. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami)

działka budowlana - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (definicja od 01.01.2018 w rozporządzeniu o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie)

dostęp do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej (art. 2 pkt.14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

§14 rozporządzenia M.I. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie :

Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m .

Dopuszcza się zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m , umożliwiającą ruch pieszy i postój pojazdów.

KONWENCJA NOWOJORSKA I USTAWA O ZAPEWNIENIU DOSTĘPNOŚCI OSOBOM ZE SZCZEGÓLNYMI POTRZEBAMI – REALIZACJA ZALECEŃ W USTAWIE PRAWO BUDOWLANE

Konwencja o prawach osób niepełnosprawnych sporządzona w Nowym Jorku dnia 13.12.2006 r. została ratyfikowana przez Polskę w 2012 r. W związku z powyższym dostosowywane jest prawo krajowe do wymagań określonych w/w konwencją. Również ustawa Prawo budowlane zawiera uregulowania odnoszące się do tej kwestii

W art. 5 Prawa budowlanego zawierającym m.in. zasady dotyczące projektowania i użytkowania obiektów budowlanych została określona w ust. 1 pkt4 i 4a zasada : obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części , wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając:

- niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art.1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13.12.2006 r. w tym osoby starsze (art. 5 ust.1 pkt4)
- minimalny udział lokali mieszkalnych dostępnych dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13.12.2006 r. w tym osób starszych w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym (art.5 ust.1 pkt4a)

Ustawa z dnia 19.07.2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z dnia 05.09.2019 poz. 1696) w art. 6 pkt. 1 określiła minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi w zakresie dostępności architektonicznej:

- zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków
- instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyjątkiem pomieszczeń technicznych
- zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy
- zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27.08.1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnieniu osób niepełnosprawnych
- zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich ratowania w inny sposób

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 19.07.2019 o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w ustawie Prawo budowlane została zmieniona delegacja ustawowa dla właściwych ministrów upoważniająca do wydania warunków technicznych które będą uwzględniać potrzeby tych osób.

W związku z tą delegacją zostało zmienione rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie .

Obowiązujące w chwili obecnej rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w szeregu przepisów reguluje kwestię dostosowywania budynków mieszkalnych wielorodzinnych i użyteczności publicznej do dostępności tych obiektów dla osób niepełnosprawnych .

§12 ust.6 pkt.1 – minimalna odległości od granicy: 1,5 m do okapu lub gzymsu zwróconego w stronę tej granicy, a także balkony, daszku nad wejściem, galerii, tarasu, schodów zewnętrznych, rampy lub pochylni – z wyjątkiem pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych

§16 ust.1 – do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej powinny być doprowadzone od dojeżdż i dojazdów, o których mowa w §14 ust.1 i 3 utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5m przy czym co najmniej jedno dojście powinno zapewniać osobom niepełnosprawnym dostęp do całego budynku lub tych jego części z których osoby te mogą korzystać

§18 ust.1 – zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ty również stanowiska postojowe dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne

§20 – stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne, mogą być zbliżone bez żadnych ograniczeń do okien innych budynków. Miejsca te wymagają odpowiedniego oznakowania.

§21 ust.1 pkt2 – stanowiska postojowe dla samochodów osobowych powinny mieć wymiary wynoszące co najmniej szerokość 3,6m i długość 5m – w przypadku samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne

§22 ust.4 miejsca do gromadzenia odpadów stałych przy budynkach wielorodzinnych powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych

§40 ust. 1 – w zespole budynków wielorodzinnych objętych jednym pozwoleniem na budowę należy stosownie do potrzeb użytkowych przewidzieć place zabaw dla dzieci i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób niepełnosprawnych, przy czym co najmniej 30% tej powierzchni powinno znajdować się na terenie biologicznie czynnym chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej

§42 ust.2 – furtki w ogrodzeniu przy budynkach mieszkalnych wielorodzinnych i budynkach użyteczności publicznej nie mogą utrudniać dostępu do nich osobom niepełnosprawnym poruszającym się na wózkach inwalidzkich

§54 ust.2 – w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, budynku zamieszkania zbiorowego oraz budynku użyteczności publicznej, wyposażonym w dźwigi należy zapewnić dojazd z poziomu terenu i dostęp na wszystkie kondygnacje użytkowe osobom niepełnosprawnym

§55 ust.1 – w budynku mieszkalnym wielorodzinnym niewyposażonym w dźwigi należy wykonać pochylnię lub zainstalować odpowiednie urządzenie techniczne, umożliwiające dostęp osobom niepełnosprawnym do mieszkań położonych na pierwszej kondygnacji oraz do kondygnacji podziemnej zawierającej stanowiska postojowe dla samochodów osobowych

§55 ust.2 – w niskim budynku zamieszkania zbiorowego i budynku użyteczności publicznej niewymagającym wyposażenia w dźwigi należy zainstalować urządzenia techniczne zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi z których mogą korzystać

§61 ust.1 – położenie drzwi wejściowych do budynku oraz kształt i wymiary pomieszczeń wejściowych powinny umożliwiać dogodne warunki ruchu w tym również osobom niepełnosprawnym

§69 ust.8 - w domach opieki zdrowotnej a także budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych dla osób starszych oraz niepełnosprawnych zabrania się stosowania stopni schodów z noskami i podcięciami

§70 i §71 – (wymagania dotyczące pochylni do ruchu pieszego i dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich)

§81 i §84 – 87 – uregulowania dotyczące kabin natryskowych oraz ustępów ogólnodostępnych w tym dla osób niepełnosprawnych

§104 ust.4 – stanowiska postojowe w garażu przeznaczone dla samochodów z których korzystają osoby niepełnosprawne powinny mieć zapewniony dojazd na wózku inwalidzkim z drogi manewrowej do drzwi samochodu co najmniej z jednej strony, o szerokości nie mniejszej niż 1,2m

§129 – urządzenie zsypane zainstalowane w budynku powinno odpowiadać następującym warunkom: pkt.3 – komora zsypana powinna być wydzielona pełnymi ścianami, a także mieć drzwi o szerokości co najmniej 0,8m umieszczone w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym

§298 ust.4 – przy balustradach lub ścianach przyległych do pochylni, przeznaczonych dla ruchu osób niepełnosprawnych należy zastosować obustronne poręcze umieszczone na wysokości 0,75 i 0,9m od płaszczyzny ruchu

ODSTĘPSTWO OD PRZEPISÓW TECHNICZNO-BUDOWLANYCH

Art.9.1. ⁹ 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 - ograniczenia dostępności dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, oraz nie może 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.

3. ¹¹ 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 zawiera:

- 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 szczegółowym uzasadnieniem 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 zakresie wnioskowanego odstępstwa;
- 5) w przypadku odstępstwa od przepisów dotyczących bezpieczeństwa pożarowego:
 - a) ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych oraz
 - b) 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. 471) - w przypadku obiektów budowlanych istotnych ze względu na konieczność zapewnienia ochrony życia, 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;

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

5. Odstępstwa, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się w postępowaniach, o których mowa w rozdziale 5a.

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 zamienne 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 odstępstwo, o której mowa w ust. 2.

3a. Wniosek w sprawie poważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo składa się w:

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 3c *(treść od 01.07.2021 r.)*

3b. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia, wzór formularza wniosku w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo, w tym formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17.02.2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne , mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych przy jego wypełnianiu

3c. Formularz wniosku, o którym mowa w ust. 3a, w formie dokumentu elektronicznego minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu

KATALOG BUDÓW NIE WYMAGAJĄCYCH POZWOLENIA NA BUDOWĘ (wymagają zgłoszenia) art. 29 ust. 1

- 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) cieplnych,
 - 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 m²;
- 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 m³ na dobę;
- 6) zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³;
- 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 wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m;
- 9) instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, 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 oraz z 2020 r. poz. 284) 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 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;

15) przydomowych:

a) ganków,

b) oranżerii (ogrodów zimowych)

- o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;

16) wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki;

17) parterowych budynków o powierzchni zabudowy do 35 m², 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 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, oraz stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 500 m² 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 m²;

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 2020 r. poz. 470 i 471), w pasie drogowym w ramach przebudowy drogi;
- 25) stacji ładowania, w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1124, 1495, 1527 i 1716 oraz z 2020 r. poz. 284), 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 gnojowicę,
 - c) naziemnych silosów na materiały sypkie, o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 7 m,
 - d) silosów na kiszonkę;
- 30) stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m³.

KATALOG BUDÓW NIE WYMAGAJĄCYCH POZWOLENIA NA BUDOWĘ ORAZ ZGŁOSZENIA (art. 29 ust. 2)

- 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 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
 - b) suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m²;
- 2) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m², sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny, lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki;
- 3) wolno stojących altan o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² 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. 471);
- 5) wiat przystankowych i peronowych;
- 6) parterowych budynków o powierzchni zabudowy do 35 m², 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 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, oraz stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 500 m² 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 m²;
- 13) przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 50 m²;
- 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 eksponaty 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) cieplnymi

-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 m³;

31) przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy do 35 m²;

32) stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m² i głębokości nieprzekraczającej 3 m, położonych w całości na gruntach rolnych

ROBOTY BUDOWLANE NIE WYMAGAJĄCE POZWOLENIA NA BUDOWĘ ALE WYMAGAJĄCE ZGŁOSZENIA (art. 29 ust. 3)

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,
- 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 2020 r. poz. 261 i 284);

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.

ROBOTY BUDOWLANE NIE WYMAGAJĄCE POZWOLENIA NA BUDOWĘ ORAZ ZGŁOSZENIA (art. 29 ust. 4)

1) przebudowa:

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

- 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.

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).

(zgodnie z treścią art. 30 ust. 5i brzmienie ust. 8 obowiązuje podczas stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii lub stanu klęski żywiołowej)

PRZYGOTOWANIE PROCESU BUDOWLANEGO : POZWOLENIE NA BUDOWĘ

WARUNEK KONIECZNY DO UZYSKANIA POZWOLENIA NA BUDOWĘ :

Art.32 ust. 4. Pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

1) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

" 1a) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwoleń, o których mowa w art. 23 ust.1 i art. 26 ust.1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2013 r. poz. 934 i 1014 oraz z 2015 poz. 1642), jeżeli jest ono wymagane;"

2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanych prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

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

- 1) ~~wniosku o pozwolenie na budowę;~~ (od 01.07.2021)
- 2) oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) ~~decyzji o pozwoleniu na budowę;~~
- 4) ~~zgłoszenia budowy i przebudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego.~~ (od 01.07.2021)

6. *Wzory wniosku, oświadczenia oraz zgłoszenia, o których mowa w ust. 5, powinny obejmować w szczególności dane osobowe lub nazwę inwestora oraz inne informacje niezbędne do podjęcia rozstrzygnięcia w prowadzonym postępowaniu.*

6. Wzór oświadczenia, o którym mowa w ust. 5 , obejmuje w szczególności dane osobowe lub nazwę inwestora oraz inne informacje niezbędne do podjęcia rozstrzygnięcia w prowadzonym postępowaniu (od 05.07.2021)

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

1) trzy 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; (brzmienie od 19.09.2020 do 30.06.2021)

1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci:

a) papierowej – w 3 egzemplarzach albo

b) elektronicznej

-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 (brzmienie od 01.07.2021)

2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;

3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3a) pozwolenia, o których mowa w art. 23 ust.1 i art. 26 ust.1, oraz decyzję, o której mowa w art. 27 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane;

4) w przypadku obiektów zakładów górniczych oraz obiektów usytuowanych na terenach zamkniętych i terenach, o których mowa w art. 82 ust. 3 pkt 1, postanowienie o uzgodnieniu z organem administracji architektoniczno-budowlanej, o którym mowa w art. 82 ust. 2, projektowanych rozwiązań w zakresie:

a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,

b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także połączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego;

5) uchylony

6) uchylony

7) w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:

a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

8) umowę urbanistyczną, jeżeli jej zawarcie jest wymagane zgodnie z miejscowym planem rewitalizacji

9) w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych – oświadczenie projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust.1 pkt.2 lub 4 lit.a , że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko

10) oświadczenie projektanta dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10.04.1997 r. –Prawo energetyczne złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art., 233 § 6 ustawy z dnia 06.06.1997 r. – Kodeks karny; składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści : „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń (*od 01.01.2020 r.*)

Art. 7b ustawy z dnia 10.04.1997 r.- Prawo energetyczne (brzmienie od 01.01.2020 r.)

1. Podmiot posiadający tytuł prawny do korzystania z obiektu, który nie jest podłączony do sieci ciepłowniczej lub wyposażony w indywidualne źródło ciepła, zlokalizowany na terenie, na którym istnieją techniczne warunki dostarczania ciepła z systemu ciepłowniczego lub chłodniczego, zapewnia efektywne energetycznie wykorzystanie lokalnych zasobów paliw i energii przez przyłączenie obiektu do sieci ciepłowniczej, o ile istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej i dostarczania ciepła do tego obiektu z sieci ciepłowniczej.

2. Przez system ciepłowniczy lub chłodniczy rozumie się sieć ciepłowniczą lub chłodniczą oraz współpracujące z tą siecią urządzenia lub instalacje służące do wytwarzania lub odbioru ciepła lub chłodu.

3. Obowiązku, o którym mowa w ust. 1 nie stosuje się, jeżeli:

- ceny ciepła stosowane przez przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się wytwarzaniem ciepła i dostarczające ciepło do sieci ciepłowniczej, o której mowa w ust.1 są równe lub wyższe od obowiązującej średniej ceny sprzedaży ciepła, o której mowa w art. 23 ust. 2 pkt 18 lit. c dla źródła zużywającego tego samego rodzaju paliwo albo

- planowane jest dostarczanie ciepła z indywidualnego źródła ciepła w obiekcie, które charakteryzuje się współczynnikiem nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej nie wyższym niż 0,8 lub pompy ciepła lub ogrzewania elektrycznego

3a. Współczynnik nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej, o którym mowa w ust. 3 pkt 2 określa się zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 15 ustawy z dnia 29.08.2014 o charakterystyce energetycznej budynków

3b. W odniesieniu do obiektów zasilanych z więcej niż jednego indywidualnego źródła ciepła, na potrzeby określenia współczynnika nakładu nieodnawialnej energii pierwotnej, o której mowa w ust. 3 pkt 2 dla całości ciepła dostarczanego do obiektu, stosuje się odpowiednio metodologię zawartą w przepisach wydanych na podstawie art. 29 ustawy z dnia 20.05.2016 o efektywności energetycznej.

11) w przypadku zamierzenia budowlanego poprzedzonego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa- załącznik graficzny określający przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie , oraz obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, o ile dołączenie tego załącznika było wymagane przez przepisy obowiązujące w dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w szczególności mapę, o której mowa w art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (od 13.05.2021)

Organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu informację o wszczęciu postępowania w sprawie pozwolenia na budowę dotyczącego realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz informuje o tym postępowaniu w sposób zwyczajowo przyjęty na obszarze właściwości tego organu. Do informacji stosuje się odpowiednio przepis art. 30a pkt. 1

Art. 33 ust.2b Do wniosku o pozwolenie na budowę, zamiast oryginałów, można dołączyć kopie dokumentów, o których mowa w ust. 2 pkt 3 , 4 i 7-10 (od 01.07.2021)

ust. 2c . Wniosek o pozwolenie na budowę składa się w :

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 2e (od 01.07.2021)

ust. 2d. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia, wzór formularza wniosku o pozwolenie na budowę, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17.02.2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne , mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych przy jego wypełnianiu

ust. 2e. Formularz wniosku, o którym mowa w ust. 2c, w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu

PROJEKT BUDOWLANY

W art. 34 istotne zmiany w zakresie dotyczącym projektu budowlanego

1. Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub w pozwoleniach, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane.

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.

3. Projekt budowlany zawiera:

1) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych, 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;

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;

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;

4) w zależności 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.

3c. ⁶⁴ Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

3d. ⁶⁵ 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.

3e. (*brzmienie od 01.07.2021*) w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3d pkt 3, wskazuje się również imiona, nazwiska, numer uprawnień budowlanych lub numer decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych:

1) osób, o których mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1a, biorących udział w opracowaniu projektu, do którego dołączone jest oświadczenie;

2) projektantów sprawdzających, którzy dokonali sprawdzenia projektu, do którego dołączone jest oświadczenie.

3f. (*brzmienie od 01.07.2021*) Projekt budowlany, w tym projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny, sporządza się w postaci :

1) papierowej albo

2) elektronicznej

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

4a. W przypadku sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w postaci papierowej zatwierdzeniu podlegają po trzy egzemplarze tych projektów, z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

4b. (brzmienie od 01.07.2021) W przypadku sporządzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w postaci elektronicznej zatwierdzenie polega na opatrzeniu projektów kwalifikowanym podpisem elektronicznym organu zatwierdzającego projekt. Zatwierdzony projekt przekazuje się inwestorowi.

5. Inwestor, spełniający warunki do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, może żądać wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja jest ważna przez czas w niej oznaczony, jednak nie dłużej niż rok.

Przepisy przejściowe w ustawie z dnia 13.02.2020 o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych ustaw (Dz. U. z dnia 18.03.2020 poz. 471) w art. 26 dopuściły możliwość dołączania przez inwestorów do wniosku o pozwolenie na budowę, wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego albo zgłoszenia budowy przez okres 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (tj od 19.09.2020) projektu budowlanego sporządzanego w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane w brzmieniu dotychczasowym (przed zmianą) . Oznacza to, że do dnia 19.09.2021 organy administracji architektoniczno-budowlanej będą honorować projekty złożone wraz z wnioskiem inwestora, które sporządzone zostały w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 poz. 1935) .

Uwaga : projekty sporządzone na podstawie rozporządzenia z dnia 25.04.2012 nie mogą być przedkładane w wersji elektronicznej do wniosku o pozwolenie na budowę

Na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy Prawo budowlane Minister Rozwoju wydał rozporządzenie z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U z 2020 r. poz. 1609). Zmiana tego rozporządzenia została opublikowana w Dzienniku Ustaw z 2021 r. poz. 1169 i zawiera regulacje w zakresie dotyczącym sporządzenia projektu budowlanego w wersji elektronicznej .

Rozporządzenie definiuje projekt budowlany jako projekt składający się z trzech części : projekt zagospodarowania działki lub terenu , projekt architektoniczno-budowlany, projekt techniczny

Projekt może być sporządzony w wersji papierowej lub elektronicznej

Dwie części projektu budowlanego (projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany) składane są wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę

Projekt techniczny powinien być sporządzony najpóźniej tuż przed terminem planowanego rozpoczęcia budowy przez inwestora (art. 41 ust.4a Prawa budowlanego –do zawiadomienia o rozpoczęciu robót budowlanych inwestor dołącza m.in. oświadczenia projektantów o sporządzeniu projektu technicznego)

Rozporządzenie szczegółowo określa zawartość poszczególnych części projektu

WNIOSEK O POZWOLENIE NA BUDOWĘ

- Złożony przez inwestora kompletny wniosek o pozwolenie na budowę wszczyna postępowanie w przedmiocie pozwolenia na budowę. Kompletność wniosku oceniana jest przez organ na podstawie art. 33 ust. 2 P.b.
- braki formalne wniosku to przede wszystkim braki dokumentów jakich dołączenie do wniosku o pozwolenie na budowę wymagają przepisy ustawy Prawo budowlane (na tym etapie nie jest dokonywana ocena kompletności projektu budowlanego)
- jeśli organ stwierdzi, że złożony wniosek nie czyni zadość określonym przez przepisy prawa wymaganiom, obowiązany jest – zgodnie z art. 64 § 2 k.p.a. – wezwać inwestora do usunięcia braków w terminie nie krótszym niż 7 dni; nieusunięcie braków podania powoduje, że wniosek o pozwolenie na budowę pozostaje nierozpoznany, co – zgodnie z poglądem przyjętym przez orzecznictwo i doktrynę – nie wymaga wydania jakiegokolwiek aktu administracyjnego.

- kompletny wniosek wszczyna postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę
- wszczęcie postępowania – zgodnie z zasadami określonymi w KPA – następuje poprzez poinformowanie pisemnie stron postępowania o wpłynięciu wniosku
- w toku tak wszczętego postępowania organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonuje oceny merytorycznej wniosku
- zakres sprawdzenia i oceny merytorycznej wniosku określa przepis art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane

- **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) 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;
- 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) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) 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;

4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

3. ⁷⁵ W razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w ust. 1, organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia.

Uwaga:

stwierdzone i określone w postanowieniu nieprawidłowości to tzw. braki materialne (wezwanie do ich usunięcia musi mieć swoje uzasadnienie w przepisach prawa materialnego)

termin do usunięcia nieprawidłowości określony postanowieniem na podstawie art. 35 ust. 3, na wniosek inwestora, może być zmieniony przez organ prowadzący postępowanie

3a. Do postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzedzonej decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach, stosuje się przepis art. 86f ust. 6 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

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.

- Art.. 35 ust. 5 Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę:
- 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 rozbiórki.
- Nowa regulacja w 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.

- ROZPOCZĘCIE ROBÓT BUDOWLANYCH NA PODSTAWIE POZWOLENIA NA BUDOWĘ
- Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę
- Kiedy decyzja ostateczna a kiedy wykonalna
- Inwestor występuje do organu, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, o wydanie dziennika budowy
- Organ ten wydaje dziennik budowy w terminie 3 dni od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę stała się wykonalna (od 18.11.2015 r.), za zwrotem kosztów związanych z jego przygotowaniem (rozporządzenie w sprawie dziennika budowy)
- Obowiązkiem inwestora jest powiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych
- 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.

Decyzja wykonalna :

decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron (art. 130§4 kodeksu postępowania administracyjnego)

Decyzja ostateczna :

decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy, są ostateczne (art. 16 §1 kodeksu postępowania administracyjnego) . Decyzji ostatecznej służy tzw. domniemanie legalności, które oznacza, że jest ona ważna i powinna być wykonywana dopóty, dopóki nie zostanie zmieniona, uchylona lub nie zostanie stwierdzona jej nieważność przez właściwy organ i z zachowaniem przepisane go trybu postępowania.

Decyzja prawomocna :

decyzja utrzymana w mocy przez organ odwoławczy a skarga na tą decyzję została prawomocnym wyrokiem oddalona

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji , który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna (art. 127a KPA)

PRZYGOTOWANIE PROCESU BUDOWLANEGO : ZGŁOSZENIE BUDOWY Z PROJEKTEM

Zgłoszenie we właściwym organie administracji architektoniczno-budowlanym zamiaru budowy lub wykonania robót budowlanych

trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi oraz zaświadczeniem o którym mowa w art. 12 ust. 7 aktualnym na dzień sporządzenia projektu

oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (jeżeli jest wymagana przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

dotyczy : budynki mieszkalne jednorodzinne, sieci, stacje transformatorowe, obiekty na terenach zamkniętych wojskowych (art. 29 ust.1)

Zgłoszenie z projektem (bez warunków zabudowy) – przebudowa przegrody zewnętrznej budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz instalowanie instalacji wewnętrznej i zewnętrznej gazowej (art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a oraz art. 29 ust. 3 pkt. 3 lit. d)

Termin na ewentualne wniesienie sprzeciwu przez organ – 21 dni od daty wpływu zgłoszenia
W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia, właściwy organ nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia w określonym terminie brakujących dokumentów, a w przypadku ich nie uzupełnienia wnosi sprzeciw w drodze decyzji. Nałożenie obowiązku przerwy biegu terminu (21 dni)

W przypadku nie wniesienia sprzeciwu projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany podlega ostemplowaniu niezwłocznie po upływie terminu – 21 dni

Inwestor zwraca się do organu który ostemplował projekt o wydanie dziennika

Organ wydaje dziennik niezwłocznie wnioskodawcy

Następnym obowiązkiem inwestora jest powiadomienie właściwego organu nadzoru budowlanego o planowanym rozpoczęciu robót budowlanych (z wyjątkiem budynków jednorodzinnych realizowanych w trybie zgłoszenia)

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.

Istotne odstępnie od projektu budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy lub przebudowy oraz instalowania wobec którego właściwy organ nie wniósł sprzeciwu, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej całego zamierzenia budowlanego albo dokonaniu ponownego zgłoszenia

W przypadku ponownego zgłoszenia, przepisy art. 30 stosuje się odpowiednio do zakresu zmiany wynikającej z odstąpienia

Prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu, mogą być przeniesione na rzecz innej osoby w drodze decyzji (przepis art. 40 ust. 1 i 3 stosuje się odpowiednio)

Dodatkowe obowiązki organu administracji architektoniczno-budowlanej :

Zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej (**na okres nie krótszy niż 30 dni i nie dłuższy niż 60 dni**) na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu w terminie 3 dni od dnia :

doręczenia zgłoszenia – informację o dokonaniu zgłoszenia, zawierającą imię i nazwisko albo nazwę inwestora oraz adres i opis projektowanego obiektu

wniesienia sprzeciwu – informację o wniesieniu sprzeciwu

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

kopię zgłoszenia budowy z projektem lub kopię zgłoszenia przebudowy, **oraz instalowania** wraz z adnotacją o niewniesieniu sprzeciwu, właściwy organ przesyła niezwłocznie wójtowi, burmistrzowi, prezydentowi miasta albo organowi, który wydał decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzję 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,

organ administracji architektoniczno-budowlanej przechowuje projekty budowlane załączone do zgłoszenia, w stosunku do którego organ nie wniósł sprzeciwu, a także inne dokumenty objęte tym zgłoszeniem, co najmniej przez okres istnienia obiektu budowlanego

prowadzi rejestr zgłoszeń budowy (z projektem) a także przekazuje do organu wyższego stopnia wprowadzone do niego dane;

PRZYGOTOWANIE PROCESU BUDOWLANEGO : ZGŁOSZENIE BUDOWY LUB ROBÓT

Zgłoszenie we właściwym organie zamiaru budowy lub wykonywania robót

Nie wniesienie przez organ sprzeciwu w terminie **21** dni od dnia wpływu zgłoszenia -
uprawnienie dla inwestora do rozpoczęcia robót objętych zgłoszeniem

Uprawnienie dla inwestora do wykonywania robót określonych w zgłoszeniu bez konieczności ustanawiania kierownika budowy lub robót – **4 wyjątki** : budowa instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³ przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych ; budowa podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych, stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m³, mikroinstalacji biogazu rolniczego, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Do zgłoszenia należy dołączyć :

- oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane
- odpowiednie szkice lub rysunki – w zależności od potrzeb
- pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów
- projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane w przypadku:
 - budowy o które mowa w art. 29 ust. 1 pkt. 9, 23, 30 (instalacja zbiornikowa na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o poj. do 7 m³ – przeznaczenie zasilanie instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych , przyłącza, stacje regazyfikacji LNG o poj. zbiornika magazynowania gazu do 10 m³)
 - instalowania którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt. 3 lit. e (mikroinstalacji biogazu rolniczego, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 20.02.2015 o odnawialnych źródłach energii)

projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy instalacji gazowej, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 9 i 30 oraz instalowania o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. e uzgadnia się pod względem ochrony przeciwpożarowej (uzgodnienie dołącza się do projektu zagospodarowania działki lub terenu)

w przypadku instalowania mikroinstalacji biogazu rolniczego stosuje się dodatkowo obowiązek zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej (art. 56 ust. 1a)

Zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych dokonuje się w :

- 1) postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego, o którym mowa w ust. 4f

Art.. 30 ust. 4f. Formularz zgłoszenia w formie dokumentu elektronicznego Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego udostępnia pod adresem elektronicznym określonym w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu

Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia budowy lub robót (które zgodnie z art. 29 jest wymagane) może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę

organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu, przed upływem terminu (21 dni) wydać zaświadczenie o braku sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 6 i 7 (art. 30) oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych.

Do wykonywania robót budowlanych polegających na budowie lub przebudowie przenośnych wolno stojących masztów antenowych w przypadku, gdy inwestorem jest podmiot, o którym mowa w art. 29 ust. 8 (przedsiębiorca telekomunikacyjny lub podmiot o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 16.07.2004 – Prawo telekomunikacyjne) można przystąpić w terminie 3 dni roboczych następujących po dniu doręczenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej zgłoszenia

Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wnieść sprzeciw do zgłoszenia o którym mowa w ust. 5f w terminie 14 dni od dnia doręczenia zgłoszenia wyłącznie w przypadku, gdy wykonanie robót budowlanych lub obiektu objętego zgłoszeniem może spowodować zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia

Przepisy ust. 5f i 5g oraz art. 29 ust. 8 (przepisów ust. 6 i 7 nie stosuje się do przedsięwzięć, - budowa i przebudowa przenośnych wolno stojących masztów antenowych w przypadku gdy inwestorem jest przedsiębiorca telekomunikacyjny lub podmiot o którym mowa w art. 4 ustawy z dnia 16.07.2004 Prawo telekomunikacyjne) stosuje się podczas stanu zagrożenia epidemicznego, stanu epidemii albo stanu klęski żywiołowej

ISTOTNE I NIEISTOTNE ODSTĄPIENIE OD PROJEKTU BUDOWLANEGO

Zdefiniowanie „istotnego” odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę ustawodawca zawarł w ust. 5 art. 36a stanowiąc, że jest to odstąpienie w zakresie :

1. projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany;
2. charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących:
 - a) powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%,
 - b) wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%,
 - c) liczby kondygnacji
3. warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych sporządzonej w Nowym Jorku 13.12.2006 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 które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia budowy o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4 lub przebudowy o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit a oraz instalowania– art.29 ust.3 pkt3 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

Przepisów ust. 5

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

2) pkt 6 nie stosuje się w zakresie odstąpienia od:

a) projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstąpienie 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 odstąpienie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

c) projektowanych warunków higienicznych i zdrowotnych, jeżeli odstąpienie zostało uzgodnione z właściwym państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.

Odpowiedzialnością za zakwalifikowanie zamierzonego odstępiania od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego ustawodawca obarczył projektanta. To on zgodnie z brzmieniem ust. 6 art. 36a dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstępiania .

Zgodnie z art. 45 ustawy Prawo budowlane dotyczącym dokumentowania w dzienniku budowy przebiegu procesu budowy, wszelka korespondencja pomiędzy uczestnikami procesu budowlanego (inwestor, inspektor nadzoru inwestorskiego, projektant czy kierownik budowy) dotycząca wykonywanych robót budowlanych powinna odbywać się poprzez odpowiednie wpisy do dziennika budowy

Kwalifikacja przez projektanta – „nieistotne zmiany”

Dostarczenie rysunków zamiennych (możliwe naniesienie na projekcie zmian w kolorze czerwonym wraz z podpisem projektanta)

Odpowiednia adnotacja projektanta w dzienniku budowy

Wznowienie robót budowlanych przez kierownika budowy

Kwalifikacja przez projektanta – „zmiany istotne”

Wstrzymanie robót budowlanych

Przystąpienie do wykonania projektu zamiennego

Wystąpienie przez inwestora z wnioskiem do właściwego organu o zmianę pozwolenia na budowę

Uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę

Wznowienie robót budowlanych przez kierownika budowy i prowadzenie ich na podstawie zmienionej dokumentacji projektowej

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.

Uwaga:

Art. 34 ust. 3c. Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

Wyrok NSA w Warszawie z dnia 28 stycznia 2014 r., II OSK 2027/12, LEX nr **1450850**

„Właściwy organ może wymierzyć karę pieniężną na podstawie art. 59f ust. 1 Prawa budowlanego, jeżeli w trakcie obowiązkowej kontroli stwierdzi, że inwestor odstąpił od zatwierdzonego projektu budowlanego w sposób istotny bez uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę lub w sposób nieistotny ale zmiana ta nie została zaznaczona w projekcie przez projektanta w sposób uregulowany w art. 36a ust. 6 Prawa budowlanego”

art. 36a ust. 6 Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, jest obowiązany zamieścić w projekcie zagospodarowania działki lub terenu lub projekcie architektoniczno-budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków decyzji o pozwoleniu na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę

CYFRYZACJA PROCESU BUDOWLANEGO

Ustawą z dnia 10.12.2020 r. o zmianie niektórych ustaw wspierających rozwój mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 poz. 11) została zmieniona ustawa Prawo budowlane . Zmiany wprowadzone tą ustawą weszły w życie w różnym terminie. Część zmian weszła w życie z dniem następującym po dniu ogłoszenia tj. 05.01.2021 (np. nowa definicja obiektu liniowego) . Jednak istotne zmiany wprowadzone do ustawy Prawo budowlane w zakresie dotyczącym możliwości składania wniosków w formie elektronicznej weszły w życie z dniem 04.02.2021 oraz z dniem 01.07.2021 r.

- Jeżeli do wniosku elektronicznego dołączane jest pełnomocnictwo to dokument ten powinien być podpisany przez mocodawcę podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym z e-dowodu. Drugim dokumentem, który musi być podpisany w postaci oryginalnej jest oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Może być podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym z e-dowodu.

Obecnie w formie elektronicznej istnieje możliwość składania wniosków :

w sprawach upoważnienia do udzielania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych (dotyczy to wniosku organu do ministra a nie inwestora do organu)

zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych

- o pozwolenie na rozbiórkę
- zgłoszenie rozbiórki
- o pozwolenie na budowę
- o wydanie odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego
- o zmianę pozwolenia na budowę
- o wydanie pozwolenie na budowę tymczasowego obiektu budowlanego
- o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwolenie na wznowienie robót budowlanych oraz praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu
- zawiadomienie organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych
- o wydanie decyzji o wyłączeniu stosowania przepisów odnoszących się do obowiązków kierownika budowy
- o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości
- o wszczęcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego
- zawiadomienie o zakończeniu budowy
- o pozwolenie na użytkowanie
- zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części

Przepisy Prawa budowlanego stanowią, że w przypadku każdego z tych wniosków minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi w drodze rozporządzenia, wzór formularza wniosku, w tym w formie dokumentu elektronicznego w rozumieniu ustawy z dnia 17.02.2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne , mając na względzie konieczność zapewnienia przejrzystości danych przy jego wypełnianiu .

Wzory formularzy wniosków zostały określone w drodze rozporządzeń Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii. Jednocześnie ustawodawca określił, że wnioski w postaci elektronicznej składa się za pośrednictwem adresu elektronicznego na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Wszystkie dostępne aktualnie wnioski są na stronie internetowej e-budownictwo – rządowa aplikacja do składania wniosków w procesie budowlanym (www.gunb.gov.pl) gdzie po zalogowaniu można składać je elektronicznie.

Do wniosku o pozwolenie na budowę wniesionego w formie elektronicznej dołącza się m.in. projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany sporządzony w postaci elektronicznej. Część opisową tych projektów zapisuje się w formacie PDF natomiast rozwiązania projektowe w części rysunkowej sporządza się w postaci wektorowej. Sposób sporządzenia i zapisania projektu budowlanego w formie elektronicznej został określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25.06.2021 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 29.06.2021 poz. 1169)

PRAWA I OBOWIĄZKI UCZESTNIKÓW PROCESU BUDOWLANEGO

- KIEROWNIK BUDOWY

ZASADA GENERALNA - inwestor ma obowiązek zapewnienia kierownictwa do każdego rodzaju budowy lub robót.

WYJĄTEK - ustanowienie kierownika budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane nie jest wymagane w stosunku do budów lub robót budowlanych podlegających zgłoszeniu z wyjątkiem budów o których 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, i przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,

OBOWIĄZKI KIEROWNIKA BUDOWY

Kierownik budowy jest obowiązany, w oparciu o informację, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, sporządzić lub zapewnić sporządzenie, przed rozpoczęciem budowy, planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót budowlanych, w tym planowane jednoczesne prowadzenie robót budowlanych i produkcji przemysłowej.

protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego;

prowadzenie dokumentacji budowy;

zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz bezpieczeństwa i higieny pracy;

koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia: przy opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów, które mają być prowadzone jednocześnie lub kolejno, przy planowaniu czasu wymaganego do zakończenia robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów;

koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach odrębnych z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy, oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;

wprowadzanie niezbędnych zmian w informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych;

podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;

zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów, zgodnie z art.10

wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu;

zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem;

realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy;

zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru;

przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;

zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia kierownika budowy: o zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę oraz przepisami, jak również o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania – ulicy, sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu

Nowe obowiązki kierownika budowy :

prowadzenie dziennika budowy w stosunku do budów o których 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, i przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz umieszczenie tablicy informacyjnej

zgodnie z treścią zmienionego przepisu art. 43 zapewnienie wytyczenia geodezyjnego a po wybudowaniu inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej budów realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę i zgłoszenia o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, 10 i 23 oraz w ust. 2 pkt 17 i 26.

Obowiązkowi geodezyjnego wyznaczenia, o którym mowa w art.43 ust.1 , nie podlegają przyłącza, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 23, jeżeli ich połączenie z siecią znajduje się na tej samej działce co przyłącza lub na działce do niej przyległej.

Art. 45a. [Obowiązki kierownika budowy przed rozpoczęciem budowy]

1. Przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy jest obowiązany:

1) zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki;

2) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego;

3) umieścić na terenie budowy, w widocznym miejscu:

a) tablicę informacyjną oraz

b) ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia - w przypadku budowy, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników lub przewidywany zakres robót budowlanych przekracza 500 osobodni.

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.

PRAWA KIEROWNIKA BUDOWY

występowania do inwestora o zmiany w rozwiązaniach projektowych, jeżeli są one uzasadnione koniecznością zwiększenia bezpieczeństwa realizacji robót budowlanych lub usprawnienia procesu budowy;

ustosunkowania się w dzienniku budowy do zaleceń w nim zawartych.

OBOWIĄZKI INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO

reprezentowanie inwestora na budowie

sprawowanie kontroli zgodności wykonywanych robót z projektem i pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej
sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów zgodnie z art. 10

sprawdzanie i dokonywanie odbioru robót budowlanych podlegających zakryciu lub zanikających

uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji , urządzeń technicznych i przewodów kominowych

przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazanie ich do użytkowania

potwierdzenie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad

kontrolowanie rozliczeń budowy (na żądanie inwestora)

PRAWA INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO

Inspektor Nadzoru Inwestorskiego ma prawo w trakcie wykonywania robót budowlanych:

wydawać kierownikowi budowy lub kierownikowi robót polecenia potwierdzone wpisem do dziennika budowy dotyczące: usunięcia nieprawidłowości lub zagrożeń, wykonania prób lub badań, także wymagających odkrycia robót lub elementów zakrytych, przedstawienia ekspertyz dotyczących prowadzonych robót budowlanych oraz informacji i dokumentów potwierdzających zastosowanie przy wykonywaniu robót budowlanych wyrobów, zgodnie z art. 10 a także informacji i dokumentów potwierdzających dopuszczenie do stosowania urządzeń technicznych,

żądać od kierownika budowy lub kierownika robót dokonania poprawek bądź ponownego wykonania wadliwie wykonanych robót, a także wstrzymania dalszych robót budowlanych w przypadku, gdyby ich kontynuacja mogła wywołać zagrożenie bądź spowodować niedopuszczalną niezgodność z projektem lub pozwoleniem na budowę.

OBOWIĄZKI INWESTORA

Do podstawowych obowiązków inwestora należy zapewnienie :

opracowania projektu budowlanego i stosownie do potrzeb innych projektów

objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy

opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia

wykonania i odbioru robót budowlanych

w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych

- przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych

Art.. 42 ust.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.

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.

OBOWIĄZKI PROJEKTANTA

opracowanie projektu budowlanego w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;

zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności;

wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez osoby, o których mowa powyżej, 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;

sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;

określenie obszaru oddziaływania obiektu

uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;

wyjaśnianie wątpliwości dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;

sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz. U. z 2014 poz. 883 z póź. zm.);

sprawowanie nadzoru autorskiego na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie:

stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem, uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.

projektant ~~ma obowiązek~~ **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.

obowiązek ten nie dotyczy:

zakresu objętego sprawdzaniem i opiniowaniem na podstawie przepisów szczególnych; projektów obiektów budowlanych o prostej konstrukcji, jak: budynki mieszkalne jednorodzinne, niewielkie obiekty gospodarcze, inwentarskie i składowe.

PRAWA PROJEKTANTA

Projektant w trakcie budowy , ma prawo :

- 1) wstępu na teren budowy i dokonywania zapisów w dzienniku budowy dotyczących jej realizacji;
- 2) żądania wpisem do dziennika budowy wstrzymania robót budowlanych w razie:
 - a) stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia,
 - b) wykonywania ich niezgodnie z projektem.

POSTĘPOWANIE W SPRAWIE ROZPOCZĘCIA I PROWADZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH Z NARUSZENIEM PRZEPISÓW USTAWY POSTĘPOWANIE LEGALIZACYJNE

Art. 48.

1. Organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o wstrzymaniu budowy w przypadku obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego:

- 1) bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo
- 2) bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia.

2. Jeżeli w wyniku budowy występuje stan zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, w postanowieniu o wstrzymaniu budowy organ nadzoru budowlanego nakazuje bezzwłocznie:

- 1) zabezpieczenie obiektu budowlanego lub terenu, na którym prowadzona jest budowa, oraz
- 2) usunięcie stanu zagrożenia

3. W postanowieniu o wstrzymaniu budowy informuje się o możliwości złożenia wniosku o legalizację obiektu budowlanego lub jego części, zwanego dalej "wnioskiem o legalizację", oraz o konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej w celu uzyskania decyzji o legalizacji obiektu budowlanego lub jego części, zwanej dalej "decyzją o legalizacji", oraz o zasadach obliczania opłaty legalizacyjnej.

4. Na postanowienie o wstrzymaniu budowy przysługuje zażalenie

5. Postanowienie o wstrzymaniu budowy wydaje się również w przypadku zakończenia budowy.

Art. 48a.

1. W terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia o wstrzymaniu budowy inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego może złożyć wniosek o legalizację.
2. Wniosek o legalizację można wycofać do dnia wydania decyzji o legalizacji.
3. Jeżeli zostało wniesione zażalenie na postanowienie o wstrzymaniu budowy, termin, o którym mowa w ust. 1, biegnie od dnia, w którym to postanowienie stało się ostateczne.

Art. 48b.

1. W przypadku złożenia wniosku o legalizację organ nadzoru budowlanego nakłada, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia doręczenia tego postanowienia.

2. W przypadku budowy wymagającej decyzji o pozwoleniu na budowę lub w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, do dokumentów legalizacyjnych należą:

1) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami: obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego lub uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej;

2) dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4, oraz dwa egzemplarze projektu technicznego.

3. W przypadku budowy innej niż budowa wymagająca decyzji o pozwoleniu na budowę lub budowy innej niż budowa, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, do dokumentów legalizacyjnych należą:

- 1) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego lub uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub towarzyszącej;
- 2) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2;
- 3) projekt zagospodarowania działki lub terenu.

4. W przypadku złożenia wniosku o legalizację w stosunku do obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 48 ust. 1 poprzedzonego decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach wydaną w postępowaniu wymagającym udziału społeczeństwa, oraz w przypadku, o którym mowa w art. 49 ust. 4a organowi nadzoru budowlanemu należy przedłożyć również załącznik graficzny określający przewidywany teren, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, oraz przewidywany obszar, na który będzie oddziaływać przedsięwzięcie, o ile przedłożenie tego załącznika było wymagane przez przepisy obowiązujące w dniu złożenia wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, w szczególności mapę, o której mowa w art. 74 ust. 1 pkt 3a ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Art. 49.

1. W przypadku przedłożenia dokumentów legalizacyjnych organ nadzoru budowlanego sprawdza:

1) kompletność dokumentów legalizacyjnych, w tym kompletność projektu budowlanego;

2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami ustawy, w tym zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi; jeżeli budowa została zakończona, sprawdza się zgodność z przepisami obowiązującymi w chwili zakończenia budowy.

1a. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych w zakresie, o którym mowa w ust. 1, organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o obowiązku usunięcia tych nieprawidłowości w wyznaczonym terminie.

1b. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 1a, przysługuje zażalenie.

2a. W przypadku stwierdzenia braku nieprawidłowości lub wykonania postanowienia, o którym mowa w ust. 1a, organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o ustaleniu opłaty legalizacyjnej.

2b. Na postanowienie o ustaleniu opłaty legalizacyjnej przysługuje zażalenie

4. Po uiszczeniu opłaty legalizacyjnej organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o legalizacji, która:

- 1) zatwierdza projekt budowlany albo projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz
- 2) zezwala na wznowienie budowy, jeżeli budowa nie została zakończona.

4a. Decyzje, o których mowa w ust. 4, mogą być wydane po uprzednim przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, jeżeli jest ona wymagana przepisami 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, w przypadkach gdy ocena ta jest możliwa do przeprowadzenia z uwzględnieniem analizy rozwiązań alternatywnych przedsięwzięcia i możliwości ustalenia warunków jego realizacji w zakresie ochrony środowiska.

4b. Do decyzji o których mowa w ust. 4 poprzedzonych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się przepisy art. 72 ust. 6 i 6a ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

4c. Do postępowań w sprawach wydania decyzji o których mowa w ust. 4 poprzedzonych decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach stosuje się przepisy art. 86f ust. 6, art. 86g oraz art. 86h ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

5. W decyzji, o której mowa w ust. 4, nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Art. 49c.

1. Do opłat legalizacyjnych, w zakresie nieuregulowanym w ustawie, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2019 r. poz. 900), z tym że uprawnienia organu podatkowego przysługują wojewodzie.
2. Złożenie wniosku, o którym mowa w art. 67a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, powoduje zawieszenie postępowania administracyjnego prowadzonego na podstawie art. 48 do dnia rozstrzygnięcia wniosku, a w przypadku rozłożenia opłaty legalizacyjnej na raty lub odroczenia płatności - do dnia upływu terminu wniesienia całej opłaty.

Art. 49d.

1. Wysokość opłaty legalizacyjnej w przypadku:
 - 1) budowy wymagającej decyzji o pozwoleniu na budowę lub budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-3 - oblicza się zgodnie z przepisem art. 59f, z tym że stawka opłaty podlega pięćdziesięciokrotnemu podwyższeniu;
 - 2) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1:
 - a) pkt 4-10, 12 oraz 14-18 i 29 - wynosi 5000 zł,
 - b) pkt 11, 13, 19-21 i 28 - wynosi 2500 zł;
 - 3) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. a i b - wynosi 2500 zł.
2. Do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy art. 59g.

Art. 49e.

Organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części w przypadku:

- 1) niezłożenia wniosku o legalizację w wymaganym terminie;
- 2) wycofania wniosku o legalizację;
- 3) nieprzedłożenia, w wyznaczonym terminie, dokumentów legalizacyjnych;
- 4) niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia o usunięciu nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych;
- 5) nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w wyznaczonym terminie;
- 6) kontynuowania budowy pomimo postanowienia o wstrzymaniu budowy.

UPROSZCZONE POSTĘPOWANIE LEGALIZACYJNE

Art. 49f.

1. W przypadku stwierdzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części:

- 1) bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo
- 2) bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia

- jeżeli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat, organ nadzoru budowlanego wszczyna uproszczone postępowanie legalizacyjne.

2. W przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 103 ust. 2, uproszczone postępowanie legalizacyjne, o którym mowa w ust. 1, prowadzi się na żądanie właściciela lub zarządcy tego obiektu budowlanego.

3. W przypadku stwierdzenia stanu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze postanowienia, bezzwłocznie:

- 1) zabezpieczenie obiektu budowlanego lub jego części oraz
- 2) usunięcie stanu zagrożenia

4. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 3, przysługuje zażalenie.

5. Nie można wszcząć uproszczonego postępowania legalizacyjnego, o którym mowa w ust. 1, jeżeli termin, o którym mowa w ust. 1, upłynął po dniu wydania postanowienia o wstrzymaniu budowy, o którym mowa w art. 48 ust. 1.

Art. 49g.

1. W ramach uproszczonego postępowania legalizacyjnego organ nadzoru budowlanego nakłada, w drodze postanowienia, obowiązek przedłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie nie krótszym niż 60 dni od dnia jego doręczenia.

2. Do dokumentów legalizacyjnych, o których mowa w ust. 1, należą:

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

2) geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza obiektu budowlanego;

3) ekspertyza techniczna sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, wskazująca, czy stan techniczny obiektu budowlanego:

a) nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz

b) pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

3. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje zażalenie.

Art. 49h.

1. W trakcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego organ nadzoru budowlanego sprawdza:

1) kompletność dokumentów legalizacyjnych oraz

2) czy z ekspertyzy technicznej, o której mowa w art. 49g ust. 2 pkt 3, wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

2. W przypadku stwierdzenia niekompletności dokumentów legalizacyjnych organ nadzoru budowlanego wydaje postanowienie o obowiązku usunięcia niekompletności w wyznaczonym terminie.

Art. 49i.

1. Organ nadzoru budowlanego, w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym, wydaje:

1) decyzję o legalizacji, w przypadku gdy:

a) dokumenty legalizacyjne są kompletne lub ich niekompletność została usunięta zgodnie z postanowieniem, o którym mowa w art. 49h ust. 2, oraz

b) z ekspertyzy technicznej, o której mowa w art. 49g ust. 2 pkt 3, wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania;

2) decyzję o nakazie rozbiórki, w przypadku:

a) nieprzedłożenia dokumentów legalizacyjnych w wyznaczonym terminie wskazanym w postanowieniu, o którym mowa w art. 49g ust. 1,

b) niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia, o którym mowa w art. 49h ust. 2,

c) gdy z ekspertyzy technicznej, o której mowa w art. 49g ust. 2 pkt 3, wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego stwarza zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi lub nie pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

2. Decyzja o legalizacji stanowi podstawę użytkowania obiektu budowlanego

Art. 52.

1. Obowiązki, w formie nakazów i zakazów, określone w postanowieniach i decyzjach, o których mowa w niniejszym rozdziale, nakłada się na inwestora. Jeżeli roboty budowlane zostały zakończone lub wykonanie postanowienia albo decyzji przez inwestora jest niemożliwe, obowiązki te nakłada się na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego.

2. Koszty związane z wykonaniem obowiązków, o których mowa w ust. 1, ponosi inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego

Art. 53a.

1. Postępowania uregulowane w niniejszym rozdziale wszczyna się z urzędu.

2. Właściciel lub zarządca obiektu budowlanego może wystąpić do organu nadzoru budowlanego z żądaniem wszczęcia uproszczonego postępowania legalizacyjnego

ZAKOŃCZENIE BUDOWY

Art. 54.

1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagana jest decyzja o pozwoleniu na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji. Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.

2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.

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 dozorze technicznym (Dz. U. z 2019 r. poz. 667), o ile dotyczy;

4a) decyzję zezwalającą na eksploatację urządzenia technicznego, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 grudnia 2000 r. o dozorze 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, sporządzoną przez osobę wykonującą samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii oraz posiadającą odpowiednie uprawnienia zawodowe;

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

7) (uchylony);

7a) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, potwierdzające spełnienie warunków, o których mowa w art. 37i ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), o ile jest wymagane;

8) w przypadku drogi w transeuropejskiej sieci drogowej:

a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

1a. W przypadku zawiadomienia o zakończeniu budowy lub złożenia wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego lub budynku z częścią mieszkalną, w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a, zamieszcza się informację o dokonaniu pomiarów powierzchni użytkowej budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych, w sposób zgodny z przepisami rozporządzenia, o którym mowa w art. 34 ust. 6 pkt 1.

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.

1c. Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub do wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, zamiast oryginałów, można dołączyć kopie dokumentów, o których mowa w ust. 1 pkt 2-6, 7a i 8

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 kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego, z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby 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.

3. Inwestor jest obowiązany dołączyć do wniosku, o którym mowa w ust. 1, albo do zawiadomienia w przypadku, o którym mowa w art. 56 ust. 1a, oświadczenia o braku sprzeciwu lub uwag ze strony organów wymienionych w art. 56.

3a. Zawiadomienie o zakończeniu budowy oraz wnioski o pozwolenie na użytkowanie składa się:

- 1) w postaci papierowej albo
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego (strona GUNB)

Wniosek o udzielenie pozwolenia na użytkowanie stanowi wezwanie organu nadzoru budowlanego do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli o której mowa w art. 59a

Art. 59a.

1. Organ nadzoru budowlanego przeprowadza, na wezwanie inwestora, obowiązkową kontrolę budowy w zakresie jej zgodności z ustaleniami i warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz z projektem budowlanym.

2. Kontrola, o której mowa w ust. 1, obejmuje sprawdzenie:

1) zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu;

2) zgodności obiektu budowlanego z projektem architektoniczno-budowlanym i technicznym, w zakresie:

a) charakterystycznych parametrów technicznych w zakresie powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji,

b) wykonania widocznych elementów nośnych układu konstrukcyjnego obiektu budowlanego,

c) geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych),

d) wykonania urządzeń budowlanych,

e) wykonania instalacji zapewniających użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z przeznaczeniem

f) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu 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 - w stosunku do obiektu użyteczności publicznej i budynku mieszkalnego wielorodzinnego

- 2a) spełnienia warunków wskazanych w art. 55 ust. 1b (obiekt może samodzielnie funkcjonować) jeżeli przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych
- 3) wyrobów budowlanych szczególnie istotnych dla bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego
- 4) w przypadku nałożenia w pozwoleniu na budowę obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania lub tymczasowych obiektów budowlanych – wykonania tego obowiązku, jeżeli upłynął termin rozbiórki określony w pozwoleniu
- 5) uporządkowania terenu budowy

Obowiązkową kontrolę organ nadzoru budowlanego przeprowadza przed upływem 21 dni od doręczenia wezwania lub uzupełnionego wezwania . O terminie przeprowadzenia kontroli organ zawiadamia inwestora w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania lub uzupełnionego wezwania

Inwestor jest obowiązany uczestniczyć w obowiązkowej kontroli w wyznaczonym terminie

Art. 59i.

1. W przypadku stwierdzenia użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i art. 55 organ nadzoru budowlanego poucza inwestora lub właściciela, że obiekt budowlany nie może być użytkowany bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych.
2. Organ nadzoru budowlanego potwierdza pouczenie wpisem w protokole kontroli, a w przypadku nieobecności inwestora lub właściciela doręcza pouczenie na piśmie.
3. Organ nadzoru budowlanego po upływie 60 dni od dnia doręczenia pouczenia sprawdza, czy obiekt budowlany lub jego część jest nadal użytkowany z naruszeniem art. 54 i art. 55.
4. W przypadku niezaprzestania użytkowania, o którym mowa w ust. 1, organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary stosuje się odpowiednio przepisy art. 59f, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

5. Po upływie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia, o którym mowa w ust. 4, organ nadzoru budowlanego sprawdza, czy obiekt budowlany lub jego część jest nadal użytkowany z naruszeniem przepisów art. 54 i art. 55.
6. Jeżeli organ nadzoru budowlanego stwierdzi dalsze użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i art. 55, pomimo wydania postanowienia, o którym mowa w ust. 4, ponownie wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego w drodze postanowienia. Do kary stosuje się odpowiednio przepisy art. 59f, z tym że stawka opłaty podlega pięciokrotnemu podwyższeniu.
7. Postanowienie, o którym mowa w ust. 6, może być wydawane wielokrotnie, jednak kolejne postanowienie nie może być wydane wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia wydania poprzedniego postanowienia.
8. Na postanowienia, o których mowa w ust. 4 i 6, przysługuje zażalenie.
9. Wpływy z kar, o których mowa w ust. 4 i 6, stanowią dochód budżetu państwa.
10. Do kar, o których mowa w ust. 4 i 6, stosuje się odpowiednio przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, z tym że uprawnienia organu podatkowego, z wyjątkiem określonych w ust. 4 i 6, przysługują wojewodzie.
11. Do kar, o których mowa w ust. 4 i 6, stosuje się przepisy art. 59g ust. 3, 4 i 6.

Art. 59h. Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się ostateczna. Przepis art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio

ZMIANA SPOSOBU UŻYTKOWANIA

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane polega na:

podjęciu lub zaniechaniu w obiekcie budowlanym (oddanym do użytkowania) działalności która zmienia warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń. podjęciu w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 03.10.2008 o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko

Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż 2 lata od dnia doręczenia zgłoszenia.

Organ do którego wpłynęło zgłoszenie może z urzędu wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu przed upływem terminu 30 dni. Wydanie takiego zaświadczenia uprawnia inwestora do zmiany sposobu użytkowania.

Do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu należy dołączyć:

- opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości, z oznaczeniem tej części obiektu w której ma nastąpić zmiana sposobu użytkowania,
- zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi,
- oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- zaświadczenie lub kopię zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy lub kopię tej decyzji (gdy nie ma planu),
- w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust.1 pkt. 2 -ekspertyzę techniczną wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, lub kopię takiej ekspertyzy;
- w zależności od potrzeb pozwolenia, uzgodnienia lub opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień i opinii.

W przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, polegającej na podjęciu lub zaniechaniu w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego - do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, należy dołączyć ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych

Zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części dokonuje się w :

- 1) postaci papierowej
- 2) formie dokumentu elektronicznego za pośrednictwem adresu elektronicznego o którym mowa w ust. 2d (e-budownictwo www.gunb.gov.pl)

Jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga wykonania robót budowlanych:

objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę – rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę;

objętych obowiązkiem zgłoszenia – do zgłoszenia, o którym mowa w ust.2 stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 2- 3

Dokonanie zgłoszenia, o którym mowa w ust.2 po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych

W przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia:

wstrzymuje użytkowanie obiektu budowlanego lub jego części

nakłada obowiązek przedstawienia w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w art. 71 ust. 2

Po upływie terminu lub na wniosek zobowiązanego, organ nadzoru budowlanego sprawdza wykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 i – w przypadku stwierdzenia jego wykonania – drodze postanowienia ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

Do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1 z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

W przypadku niewykonania w terminie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 , albo dalszego użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, pomimo jego wstrzymania, albo zmiany sposobu użytkowania obiektu lub jego części, pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust.3-5, organ nadzoru budowlanego, w drodze decyzji, nakazuje przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE W USTAWIE Z DNIA 13.02.2020 r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz z niektórych innych ustaw

Przepisy przejściowe zawarte w ustawie z dnia 13.02.2020 r. regulują szereg kwestii związanych z procesem budowlanym.

Art. 25 Do spraw uregulowanych ustawą zmienianą w art. 1 (Prawo budowlane) wszczętych a nie zakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej w art. 1 (Prawo budowlane) 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

Art.27. 2. Jeżeli projekt budowlany o którym mowa w ust. 1 wymaga uzgodnienia na podstawie przepisów ustaw zmienianych w art. 2 (o drogach publicznych) oraz w art. 3 (o ochronie przeciwpożarowej) 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. 36 ust. 5a ustawy zmienianej w art. 1

Art. 29 Do wniosków o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych złożonych do organów administracji architektoniczno-budowlanych i nierozpatrzonych 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

Art. 30 Dzienniki budowy, montażu i rozbiórki wydane lub ostemplowane przez organy administracji architektoniczno-budowlanej albo nadzoru budowlanego przed dniem wejścia w życie przepisów wydanych na podstawie art. 45 ust. 10 ustawy zmienianej w art. 1 zachowują ważność i są prowadzone w sposób określony w przepisach wydanych na podstawie art. 45 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym.

Art. 31. 1. Przepisów art. 45b i art. 45c ustawy zmienianej w art. 1 nie stosuje się do tablic informacyjnych oraz ogłoszeń zawierających dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia wyprodukowanych lub umieszczonych na terenie budowy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy

2. Tablice informacyjne oraz zgłoszenia, o których mowa w art. 1 wyprodukowane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy mogą pozostać na terenie budowy albo być umieszczone na terenie budowy po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, pod warunkiem że są zgodne z przepisami wydanymi na podstawie art.45 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym

Art. 32. Nie można wszcząć uproszczonego postępowania legalizacyjnego, o którym mowa w art. 49f ust.1 ustawy zmienianej w art. 1 w stosunku do obiektów budowlanych, do których wydano przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy decyzję o nakazie rozbiórki

Art. 33. W przypadku wymierzenia kary, o której mowa w art. 57 ust. 7 ustawy zmienianej w art. 1 przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisu art. 59i ustawy zmienianej w art. 1 nie stosuje się.

ZMIANY W LINIACH ORZECZNICZYCH SĄDÓW ADMINISTRACYJNYCH

Wyrok NSA z dnia 18.03.2015 sygn. akt II OSK 1952/13

”.....W orzecznictwie sądów administracyjnych oraz w doktrynie zwrócono jednakże uwagę na nieprawidłową praktykę organów, które ograniczają kategorię "przepisów odrębnych" wyłącznie do norm techniczno – budowlanych tj. przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Organy przyjmują często, że jeżeli usytuowanie projektowanego obiektu budowlanego zgodne jest z przepisami regulującymi np. odległości określone rozporządzeniem (tj. gdy odległości te są zachowane), to obiekt ten nie oddziałuje na sąsiednie nieruchomości, a "obszar jego oddziaływania wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych" zamyka się w granicach działki inwestora..... Kluczowe znaczenie dla ustalenia kręgu stron w postępowaniu o pozwolenie na budowę ma właściwe rozumienie terminu "obszar oddziaływania inwestycji wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych". Po pierwsze nie ogranicza on kręgu stron wyłącznie do właścicieli działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji, ale zalicza do tego kręgu również właścicieli działek położonych dalej, pod warunkiem ustalenia oddziaływania inwestycji na te działki. Po drugie jest wyznaczany każdorazowo dla konkretnej inwestycji, z uwzględnieniem jej indywidualnych cech, co zapobiega automatyzmowi w ustalaniu kręgu stron postępowania. Po trzecie wymaga, aby nie uzależniać przymiotu strony wyłącznie od negatywnego oddziaływania inwestycji na prawa osób trzecich, ale nakazuje badać samą możliwość spowodowania szkodliwego oddziaływania inwestycji na teren otaczający działkę inwestora.”

Wyrok NSA z dnia 24 czerwca 2016 sygn. akt II OSK 2620/14

„W tym miejscu podkreślić należy, że w art. 3 pkt 20 P.b. mowa jest o „terenie wyznaczonym w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu”. Końcowy fragment cytowanego przepisu ma zasadnicze znaczenie z punktu widzenia jego interpretacji. Ustawodawca powołuje się bowiem nie tylko na przepisy odrębne jako źródło uprawnień właściciela działki sąsiedniej, ale wyraźnie wskazuje, że chodzi o takie przepisy, które są nośnikiem prawnym ograniczeń w zagospodarowaniu terenu otaczającego inwestycję. Przepisy, o których mowa w art. 3 pkt 20 P.b. są to więc przepisy, które regulują relację projektowanego obiektu budowlanego względem otoczenia, ograniczając możliwość zagospodarowania tego otoczenia. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego – w przeciwieństwie do stanowiska wyrażonego w zaskarżonym wyroku- ogólnie rozumiane „uciążliwości i ograniczenia” (w takim sensie Wojewódzki Sąd Administracyjny zdaje się używać te pojęcia) nie stanowią podstawy do uznania, iż mamy do czynienia z wystąpieniem ograniczenia w możliwości zagospodarowania działki sąsiedniej w rozumieniu art. 3 pkt 20 P.b.. Ten przepis nie upoważnia bowiem do posługiwania się kategoriami ogólnymi, ale wymaga wyraźnego sprecyzowania konkretnego przepisu prawa administracyjnego wykluczającego bądź ograniczającego zagospodarowanie działki sąsiedniej ze względu na powstanie projektowanej zabudowy...”

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17.05.2021 sygn. akt II OSK 2346/18

„...W myśl art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane (brzmienie na datę wydania pozwolenia na budowę i orzekania przez sąd wojewódzki) przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego, na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy tego terenu. Przepis ten nie definiuje pojęcia obszaru oddziaływania obiektu wprost, lecz poprzez odesłanie do licznych regulacji, przewidujących m.in. szczegółowe wymogi dla odległości w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Do przepisów odrębnych, w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane, należą m.in. przepisy rozporządzeń określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisy z zakresu ochrony środowiska, sanitarne, ochrony zabytków, ochrony przyrody, prawo wodne. Przepisami odrębnymi są także przepisy prawa cywilnego, które gwarantują właścicielowi nieruchomości sąsiedniej prawo do korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem (art. 140 k.c.) Oznacza to, że organ winien zbadać wszelkie okoliczności sprawy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, o jakich mowa w art. 3 pkt 20 ustawy Prawo budowlane. Wyznaczenie obszaru oddziaływania obiektu winno nastąpić, biorąc pod uwagę funkcję, formę, konstrukcję projektowanego obiektu i inne jego cechy charakterystyczne oraz sposób zagospodarowania terenu znajdującego się w otoczeniu projektowanej inwestycji, uwzględniając treść nakazów i zakazów zawartych w przepisach odrębnych. To zaś oznacza, że na potrzeby konkretnej inwestycji organ winien każdorazowo ustalić wszystkie przepisy odrębne, które wprowadzają ograniczenia w zagospodarowaniu – wykorzystaniu danego terenu i na ich podstawie ustalić możliwość oddziaływania określonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego oraz zakres i zasięg tego oddziaływania. Przejawami takiego oddziaływania są np. hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne albo zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby bądź też pozbawienie lub ograniczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dopływu światła dziennego...”

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20.05.2021 sygn. akt II OSK 2352/18

„...A mianowicie, przy ocenie czy zapewnione jest naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi ma znaczenie, po pierwsze, wewnętrzne lico ściany lokalu mieszkalnego lub inna przestaniająca część tego samego budynku (w tej sprawie loggia i balkony); po drugie inny obiekt przestaniający; po trzecie, czy zostały zachowane wymagania, o których mowa w § 57 i § 60 ww. rozporządzenia. Skład Naczelnego Sądu Administracyjnego orzekający w niniejszej sprawie podziela ocenę co do tego, że z § 13 ust. 1 ww. rozporządzenia wynika, że odległość pomiędzy budynkiem z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów umożliwia naturalne oświetlenie tych pomieszczeń jeżeli są spełnione warunki określone zarówno w punkcie pierwszym, jak i drugim tego przepisu, a więc także z § 57 i § 60 ww. rozporządzenia. Dlatego nie można zgodzić się ze stanowiskiem, zgodnie z którym cień rzucany przez loggie i balkony jest cieniem własnym budynku i nie powinien być uwzględniony w analizie dotyczącej wymaganego czasu nasłonecznienia pomieszczeń w tym budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Bowiem z przepisu § 60 ust. 1 rozporządzenia wynika, że celem prawodawcy było zachowanie minimalnego rzeczywistego nasłonecznienia w pomieszczeniach mieszkalnych, a brak jest regulacji z której wynikałoby uzasadnienie rozróżnienia na zacinienie własne i obce. Za takim poglądem przemawia także treść przepisu § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia z którego wynika, że przy ustalaniu tzw. linijki słońca między ramionami kąta 60° nie może znajdować się przestaniająca część tego samego budynku (por. wskazywany już w niniejszej sprawie wyrok NSA o sygn. akt II OSK 3051/12). Poprawność takiego wnioskowania potwierdza także inny pogląd orzeczniczy wskazujący na brak wpływu planowanej inwestycji na zacinienie sąsiedniego budynku, ale w sytuacji gdy sąsiedni budynek znajduje się już we własnym cieniu i już chociażby z tego względu brak jest podstaw do stwierdzenia, że projektowany budynek spełnia warunek z § 13 i § 60 ww. rozporządzenia (por. wyrok NSA z 13 czerwca 2018 r., II OSK 1747/16).....”

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 25.05.2020 r. sygn. akt II OSK 2659/19

„...To § 14 ust. 1 ww. rozporządzenia ogólnie stanowi zatem, że do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojscie i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Jednocześnie kolejne przepisy zawarte w § 14 określają szerokość ciągu pieszo-jezdnego (ust. 2) i szerokość dojsścia spełniającego funkcję dojazdu (ust. 3). Dotyczą zatem innego sposobu zapewnienia dojsścia i dojazdu niż podstawowy przewidziany w § 14 ust. 1 rozporządzenia. Skoro zaś w kontrolowanej sprawie nie mamy do czynienia tak z ciągiem pieszo-jezdnym, jak i z dojsściem pełniącym funkcję dojazdu, to oznacza to, że nie znajdą w niej w ogóle zastosowania przepisy regulujące wykorzystanie tych specyficznych sposobów zapewnienie dojsścia i dojazdu do budynku określone w § 14 ust. 2 i ust. 3 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Znamienną jest tutaj różnica pomiędzy brzmieniem § 14 ust. 1 znajdującym zastosowanie kontrolowanej sprawie, a jego brzmieniem aktualnym, przywołanym przez Sąd I instancji, sprowadzająca się do tego, iż dopiero po dniu 1 stycznia 2018 r. prawodawca jednoznacznie przesądził, iż wymagana szerokość 3 metrów dotyczy jezdni stanowiącej dojazd. Tym samym mając na uwadze treść ust. 1 § 14 powyższego rozporządzenia podnieść należy, że przyjęte przez ustawodawcę w omawianym akcie podustawowym pojęcie "jezdni", odnosi się do każdego pasa, po którym ma odbywać się dojazd, a w konsekwencji, że minimalnym wymaganiem dla takiego pasa jest szerokość 3 metrów.....”

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16.12.2020r. sygn. akt II OSK 1947/18

„....Organy, w ocenie sądu wojewódzkiego, również w sposób nieprawidłowy, opierając się o dyspozycję § 14 ust. 1 rozporządzenia, uznały, że droga dojazdowa o szerokości 3 m spełnia wymogi dla dojazdu i dojścia do działki skarżącej nr [...]. Tymczasem, jak trafnie zauważyła skarżąca, § 14 ust. 1 zd. drugie rozporządzenia określa wyłącznie minimalną szerokość jezdni. Pojęcie "jezdni" natomiast powinno być rozumiane zgodnie z definicją tego terminu sformułowaną w ustawie z dnia 21 marca 2002 r. o drogach publicznych, podobnie jak chodnik oraz droga. Pojęcia te nie są zdefiniowane oddzielnie na potrzeby przepisów Prawa budowlanego, w tym rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, dlatego też posłużenie się nimi przy wykładni przepisów rozporządzenia w zakresie rozwiązań dotyczących zapewnienia działkom budowlanym dojazdu i dojścia do drogi publicznej jest prawidłowe i świadczy o spójności całego systemu obowiązującego prawa. W realiach niniejszej sprawy, w której skarżącej jako użytkownikowi nieruchomości władnącej przysługuje służebność polegająca na korzystaniu z drogi biegnącej wzdłuż m.in. działki nr [...], w zakresie zarówno dojścia, jak i dojazdu, zapewnienie drogi o szerokości 3 m może okazać się niewystarczające. Droga o szerokości 3 m zapewnia jedynie prawidłowy dojazd z działki skarżącej do drogi publicznej pojazdami. Natomiast korzystanie z niej w ruchu pieszym wymaga zapewnienia również przestrzeni umożliwiającej taki ruch, chociażby w postaci chodników, których parametry określają odrębne przepisy. Rozwiązania obejmujące również dojścia do działek budowlanych przewiduje § 14 ust. 2 i ust. 3 rozporządzenia. Przepis § 14 ust. 2 rozporządzenia dopuszcza zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszego oraz ruch i postój pojazdów. Natomiast zgodnie z ust. 3 do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą spełniać dojścia, pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m. We wskazanych zatem konfiguracjach dla dojścia i dojazdu do działki budowlanej, postrzeganych łącznie, przewidziano minimalną szerokość 4,5 m, której w niniejszej sprawie służebność drogowa wzdłuż działki nr [...] nie spełnia....”

Dziękuję za uwagę

Sławomir Stolarski

www.rpo.slaskie.pl