

# Najważniejsze zmiany w ustawie Prawo budowlane

19 września 2020 r. wchodzi w życie ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, wprowadzająca szereg zmian w dotychczasowym brzmieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Oto najważniejsze z nich.

## ■ Zmieniono pojęcie „obszaru oddziaływania obiektu”

Po nowelizacji przez obszar oddziaływania obiektu budowlanego należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, **wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu**. Przy ustalaniu obszaru oddziaływania obiektu nie zostaną uwzględnione przepisy odrębne, które będą określały inne formy zagospodarowania terenu niż zabudowa, np. hałas czy spaliny.

## ■ Odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych

Wyraźnie wyłączono możliwość odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w postępowaniach administracyjnych prowadzonych przez organ nadzoru budowlanego w sprawach samowoli budowlanych. Z kolei w przypadku istniejących obiektów budowlanych, ich nadbudowy, rozbudowy, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania, oraz w przypadku dostosowywania tych obiektów do wymagań ochrony przeciwpożarowej, **nie będzie obowiązku uzyskiwania zgody na odstępstwo**. W tej sytuacji zgodę na odstępstwo będzie mógł wydać Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w drodze postanowienia.

## ■ Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie

Uszczegółowiono, że postępowanie kwalifikacyjne w stosunku do osób ubiegających się o uprawnienia budowlane właściwa izba samorządu zawodowego

proceedzi na wniosek osoby ubiegającej się o uprawnienia. Z kolei część pisemna egzaminu ma się odbywać we wszystkich okręgowych izbach właściwej izby, w tym samym dniu i o tej samej godzinie.

## ■ Praktyka do uzyskania specjalizacji techniczno-budowlanej

W celu uzyskania specjalizacji techniczno-budowlanej konieczne będzie odbycie pięcioletniej praktyki w zawodzie: w zakresie specjalizacji w ramach posiadanych uprawnień budowlanych bez ograniczeń: przy sporządzaniu projektów – w przypadku specjalizacji do projektowania; na budowie – w przypadku specjalizacji do kierowania robotami budowlanymi.

## ■ Zmiany przy zgłoszeniu

Przykładowe zmiany w zakresie obowiązku zgłoszenia są następujące: zwolniono z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę wszystkie oczyszczalnie ścieków o wydajności do 7,5 m<sup>3</sup> na dobę; naziemne tarasy przydomowe o powierzchni zabudowy powyżej 35 m<sup>2</sup> będą wymagały zgłoszenia; zgłoszenie przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych będzie dotyczyć tylko takiego zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu, które będzie wykraczać poza działkę, na której budynek jest usytuowany. Ponadto, zwolniono zarówno z obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę, jak i zgłoszenia: tarasy przydomowe naziemne o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>; inwestycje dotyczące bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów

sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług, o wysokości do 3 m włącznie; budowę stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m<sup>2</sup> i głębokości nieprzekraczającej 3 m, położonych w całości na gruntach rolnych.

## ■ Zmiany w projekcie budowlanym

Projekt budowlany został podzielony na trzy części: 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu, 2) projekt architektoniczno-budowlany oraz 3) projekt techniczny. Do wniosku o pozwolenie na budowę inwestor będzie zobligowany załączyć: **trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego**. Nie będzie obowiązywał wzór decyzji o pozwoleniu na budowę. Wyraźnie rozróznilo elementy, które podlegają weryfikacji tylko przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, od elementów, za których prawidłowe sporządzenie odpowiadać będą projektanci.

## ■ Projekt techniczny

Projekt techniczny nie podlega zatwierdzeniu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, ale musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Na kierownika budowy nałożono obowiązek okazania na każde żądanie organu nadzoru budowlanego aktualnego projektu budowlanego. W przypadku wprowadzania zmian w projekcie budowlanym powinien być on na bieżąco aktualizowany. Zmiany

w projekcie technicznym będą dopuszczalne pod warunkiem, że przed ich realizacją zostaną one naniesione przez projektanta w projekcie technicznym oraz sprawdzone przez projektanta sprawdzającego. Z kolei kierownik budowy przed rozpoczęciem budowy będzie zobowiązany do potwierdzenia wpisem w dzienniku budowy otrzymania od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz – o ile jest wymagany – projektu technicznego. A inwestor zobowiązany jest do jego przekazania kierownikowi budowy.

#### ■ **Istotne odstępianie w przypadku inwestycji realizowanej na zgłoszenie**

W przypadku istotnego odstępiania od projektu zagospodarowania działki lub terenu, lub projektu architektoniczno-budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy, konieczne będzie **uzywanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla całego zamierzenia budowlanego albo dokonanie ponownego zgłoszenia**.

#### ■ **Istotne odstępianie**

Po nowelizacji możliwa będzie zmiana usytuowania obiektu budowlanego na działce budowlanej, z wyłączeniem obowiązku uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem, że zmiana usytuowania nie będzie miała wpływu na obszar oddziaływania działek sąsiednich, będzie zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym na danym terenie lub wydaną decyzją o warunkach zabudowy, a także z przepisami techniczno-budowlanymi. Z charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego wykreślono kubaturę, a w stosunku do powierzchni zabudowy zwiększono rozmiar odstępstwa do 5%. Zmiana 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 – została uznana za zmianę istotną. Z kolei zmianą nieistotną będzie odstępianie od wymagań zawartych w pozwoleniu właściwego konserwatora zabytków wydanym na

podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli odstępianie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, a także odstępianie od projektowanych warunków higienicznych i zdrowotnych, jeżeli odstępianie zostało uzgodnione z właściwym państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.

#### ■ **Ograniczono możliwość stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie**

Wyłączono możliwość stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat. Ponadto, nie będzie można stwierdzić nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli upłynęło 5 lat od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie stała się ostateczna. W takiej sytuacji właściwy organ będzie mógł ograniczyć się do stwierdzenia wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa.

#### ■ **Przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę**

Zgoda dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana lub w stosunku do którego przyjęto zgłoszenie, nie będzie wymagana, jeżeli własność nieruchomości lub uprawnienia wynikające z użytkowania wieczystego dotyczącego nieruchomości, po wydaniu tego pozwolenia lub przyjęciu zgłoszenia przeszły z dotychczasowego inwestora na nowego.

#### ■ **Zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych**

Zmieniono zakres dokumentów, które inwestor będzie zobowiązany przedłożyć do zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych.

#### ■ **Zmiany w zakresie legalizacji samowoli budowlanej**

Legalizacja samowoli budowlanej uzależniona została od wniosku inwestora. Wniosek o legalizację będzie można

złożyć w ciągu 30 dni od dnia doręczenia przez organ nadzoru budowlanego postanowienia o wstrzymaniu budowy. Wycofanie wniosku o legalizację jest możliwe do dnia wydania decyzji o legalizacji. Z kolei już w postanowieniu o wstrzymaniu budowy inwestor jest informowany o możliwości złożenia wniosku o legalizację obiektu budowlanego lub jego części oraz o konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej, a także o zasadach jej obliczania. W przypadku nieprzedłożenia wniosku lub jego wycofania organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję o rozbiórce. Co ciekawe, o ile projekt techniczny w ramach postępowania w przedmiocie wniosku o pozwolenie na budowę nie jest przedkładany, o tyle w ramach postępowania legalizacyjnego inwestor będzie miał obowiązek złożyć w organie dodatkowo dwa egzemplarze projektu technicznego. Doprecyzowano, że w ramach samowoli budowlanej – w przypadku gdy budowa obiektu została zakończona – weryfikuje się zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami ustawy, w tym zgodność z przepisami techniczno-budowlanymi **obowiązującymi w chwili zakończenia budowy**.

#### ■ **Wprowadzono uproszczone postępowanie legalizacyjne**

Uproszczone postępowanie legalizacyjne będzie miało zastosowanie do starych samowoli budowlanych, których realizacja została zakończona przynajmniej 20 lat temu. W stosunku do samowoli budowlanych, których budowa została zakończona przed 1 stycznia 1995 r., to właściciel lub zarządca obiektu będzie decydował, czy chce, żeby w stosunku do obiektu prowadzone było uproszczone postępowanie legalizacyjne pod rządami ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. czy też z dnia 24 października 1974 r. Jeśli dokumenty legalizacyjne będą kompletne lub ich niekompletność zostanie usunięta w toku postępowania, oraz z ekspertyzy technicznej wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub

zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego, zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania, organ wydaje decyzję o legalizacji. Co więcej, inwestor nie będzie miał obowiązku w stosunku do takiego obiektu uzyskiwać zgody na jego użytkowanie, bowiem decyzja o legalizacji stanowi podstawę użytkowania obiektu budowlanego.

#### ■ **Doprecyzowano, kiedy możliwe jest udzielenie pozwolenia na użytkowanie przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych**

Decyzja o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych będzie mogła dotyczyć obiektu budowlanego lub jego części, a także niektórych z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem budowy. Przy czym ww. decyzja będzie mogła zostać wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części **mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem**.

#### ■ **Zmiany w zakresie oddawania obiektów do użytkowania**

Do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie konieczne będzie załączenie projektu technicznego. Do listy dokumentów załączanych do ww. zawiadomienia lub wniosku włączono decyzję zezwalającą na eksploatację danego urządzenia technicznego, wydawaną przez organ właściwej jednostki dozoru technicznego, którą inwestorzy zwyczajowo składali do nadzoru budowlanego, ale wcześniej nie było to uregulowane. Doprecyzowano, jakie protokoły badań i sprawdzeń mają być dołączane do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie. Ponadto, uproszczono procedurę oddawania do użytkowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Inwestor nie będzie miał obowiązku w stosunku do takich obiektów przedkładać oryginału dziennika budowy,

protokołów badań i sprawdzeń (z wyjątkiem protokołu badania szczelności instalacji gazowej) oraz potwierdzeń odbioru wykonanych przyłączy.

#### ■ **Zmiany w zakresie kontroli obowiązkowej**

Kontrola obowiązkowa budowy obejmować będzie m.in. sprawdzenie zgodności obiektu budowlanego z projektem zagospodarowania działki lub terenu, jak również z projektem architektoniczno-budowlanym i projektem technicznym w zakresie wymienionych w ustawie elementów. Z kolei zakres obowiązkowej kontroli budowy został zwiększony o sprawdzenie przez organ nadzoru budowlanego, czy oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem (**jeżeli przystąpienie do użytkowania ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych**).

#### ■ **Kary za nielegalne użytkowanie z zastosowaniem mechanizmu tzw. „żółtej kartki”**

W przypadku samowolnego przystąpienia do użytkowania organ w pierwszej kolejności zastosuje tzw. „żółtą kartkę” i pouczy, że obiekt budowlany nie może być użytkowany bez uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub dokonania skutecznego zawiadomienia o zakończeniu robót budowlanych. W dalszej kolejności dopiero po upływie 60 dni od dnia doręczenia pouczenia organ będzie sprawdzał, czy inwestor do pouczenia się zastosował, czy też nie. Jeśli obiekt budowlany lub jego część będzie nadal użytkowany, dopiero wtedy wymierzana jest kara z tytułu nielegalnego użytkowania. Po upływie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia o karze organ nadzoru ponownie dokonuje sprawdzenia w przedmiocie jego użytkowania. Jeżeli organ nadzoru budowlanego stwierdzi dalsze użytkowanie, ponownie wymierza karę. Na tym postępowanie się jednak nie kończy, gdyż wprowadzono możliwość wielokrotnego karania (kolejne postanowienie nie może być wydane wcześniej

niż po upływie 30 dni od dnia wydania poprzedniego postanowienia).

#### ■ **Protokoły z okresowych kontroli**

Doprecyzowano, że wyniki z przeprowadzonych okresowych kontroli mają być zawarte w protokołach sporządzanych przez osoby uprawnione. Sprecyzowano, jakie elementy powinny się znaleźć w protokole z kontroli.

#### ■ **Konieczność wykonania ekspertyzy w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części**

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, należy załączyć do zgłoszenia ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

#### ■ **Przepisy karne**

Naruszenie wymagań ustawy Prawo budowlane związane z wykonywaniem robót budowlanych bez uzyskania właściwej zgody organu administracji architektoniczno-budowlanej zagrożone będzie wyłącznie karą grzywny, a nie jak dotychczas jeszcze – karą ograniczenia wolności lub pozbawienia wolności do lat 2.

#### ■ **Przepisy przejściowe**

Przepisy nowelizacji nie będą miały zastosowania do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. Nie będzie można również wszcząć uproszczonego postępowania legalizacyjnego w stosunku do obiektów budowlanych, co do których wydano przed dniem wejścia w życie nowelizacji decyzję o nakazie rozbiórki. Z kolei w przypadku wymierzenia kary z tytułu przystąpienia do użytkowania przed 19 września 2020 r., nie będzie możliwości wielokrotnego nakładania kar.