

**Poniższe opracowanie zawiera odpowiedzi na pytania złożone w trakcie szkolenia on-line prowadzonego w dniu 18 czerwca 2020r. dla Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nazwą: „Nowelizacja ustawy Prawo budowlane w kontekście postępowań administracyjnych przed organami nadzoru budowlanego”**

**Wszystkie poniższe odpowiedzi zostały przygotowane w oparciu o przepisy ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, które wejdą w życie w dniu 19.09.2020r.**

### **1. Na podstawie których przepisów powinno się ustalać obszar oddziaływania obiektu w stosunku do obiektów liniowych?**

Zgodnie z ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, zmianie uległo pojęcie obszaru oddziaływania obiektu budowlanego. Zgodnie z brzmieniem dotychczasowym obszar oddziaływania obiektu jest to teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu. Od 19.09.2020r. 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. W definicji obszaru oddziaływania obiektu skreślono wyrażenie "w zagospodarowaniu". Obszar oddziaływania obiektu liniowego będzie to obszar, w stosunku do którego ten obiekt wprowadzi ograniczenia w możliwości zabudowy innych obiektów budowlanych. Obszar oddziaływania obiektu w stosunku do obiektów liniowych będzie ustalany na podstawie tych samych przepisów odrębnych, ale odnoszących się tylko i wyłącznie do zabudowy. Przepisy odrębne, które będą przewidywać inne formy zagospodarowania terenu niż zabudowa (np. hałas spaliny) nie będą brane pod uwagę przy ustalaniu obszaru oddziaływania obiektu.

### **2. Czy wszystkie projekty będą wymagały sprawdzającego? Projekt będzie musiał być sprawdzony bez względu na wielkość obiektu?**

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy Prawo budowlane w brzmieniu obowiązującym od 19.09.2020r. projektant ma obowiązek zapewnić 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. Powyższy obowiązek nie będzie miał jednak zastosowania tak jak dotychczas (brzmienie art. 20 ust. 3 nie ulega zmianie) w przypadku:

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

### **3. Czy zmienia się w związku z tym podziałem rozporządzenie w sprawie projektu?**

W uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw wskazano, że powstanie nowe rozporządzenie określające sposób sporządzania projektu budowlanego, mające na względzie konieczność zapewnienia czytelności i jednoznaczności danych zawartych w projekcie budowlanym, oraz stopień skomplikowania projektowanego obiektu budowlanego.

#### **4. Co z obiektami liniowymi (istotne odstępstwa)?**

Jak wynika z art. 3 pkt 3a Prawa budowlanego przez obiekt liniowy należy rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, linia kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable w niej zainstalowane oraz kable zainstalowane w kanale technologicznym nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego.

W związku ze zmianami dotyczącymi projektu budowlanego, ustawodawca dostosował przepisy w zakresie istotnego odstąpienia od projektu. W chwili obecnej przepisy odnoszą się do całego projektu budowlanego, z kolei wprowadzone zmiany będą dotyczyć projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz nowego zakresu projektu architektoniczno-budowlanego.

W świetle art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane w brzmieniu obowiązującym od 19.09.2020r. istotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstąpienie w zakresie:

- 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany; powyższy pkt nie ma zastosowania do urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury
- 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 budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia:
  - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub
  - b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;przy czym nie ma on zastosowania w zakresie:

- a) projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępianie 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 odstępianie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - c) projektowanych warunków higienicznych i zdrowotnych, jeżeli odstępianie zostało uzgodnione z właściwym państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.",
- 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.

#### **5. Czy to oznacza, że można będzie przestawić wiatę śmietnikową, ale zmiana musi być zgodna z warunkami technicznymi?**

Jeśli uznamy, że w danym konkretnym przypadku wiaty śmietnikowej stanowi obiekt małej architektury, to zmiana jej lokalizacji stanowiąca zmianę zagospodarowania terenu nie będzie zmianą istotną, z zastrzeżeniem, że nie zostały spełnione inne przesłanki z art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane w brzmieniu obowiązującym od 19.09.2020r.

#### **6. Jakie przepisy obecnie określają co to jest powierzchnia zabudowy? Czy obrys dachu o tym decyduje?**

Definicja powierzchni zabudowy nie została uwzględniona w obecnie obowiązujących przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane. Pojawia się szereg wątpliwości interpretacyjnych związanych z wykładnią tego pojęcia. W orzecznictwie wskazuje się na konieczność odwołania się w tym zakresie do Polskiej Normy PN-ISO 9836 oraz potocznego techniczno-budowlanego rozumienia tego pojęcia. I tak przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.

#### **7. Czy zmiana trasy proj. sieci kanalizacji deszczowej lub przebudowy sieci wodociągowej w ramach budowy sieci układu drogowego ZRID-em w liniach rozgraniczających inwestycji jest zmianą istotną?**

W świetle art. 36a ust. 5 ustawy Prawo budowlane w brzmieniu obowiązującym od 19.09.2020r. istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępianie w zakresie:

- 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany; powyższy pkt 1 nie ma zastosowania do urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury
- 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 budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia:
  - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub
  - b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;przy czym nie ma on zastosowania w zakresie:
  - a) projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępnie 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 odstępnie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
  - c) projektowanych warunków higienicznych i zdrowotnych, jeżeli odstępnie zostało uzgodnione z właściwym państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym.",
- 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.

Mając powyższe na uwadze, nie można jednoznacznie stwierdzić, czy w/w zmiana stanowi istotne odstępnie w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, bowiem zależy to od konkretnego przypadku, a w celu jednoznacznej odpowiedzi konieczna byłaby analiza dokumentacji.

#### **8. Czy przesunięcie domku jednorodzinny na działce z zachowaniem minimalnych odległości od granic działki, nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz bez zwiększenia obszaru oddziaływania poza działkę jest zmianą nieistotną?**

Nie można jednoznacznie stwierdzić, czy w/w zmiana stanowi nieistotne odstępnie w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, bowiem zależy to od konkretnego przypadku, a w celu jednoznacznej odpowiedzi konieczna byłaby analiza dokumentacji.

#### **9. Jaka jest sankcja jeśli projekt techniczny nie będzie aktualizowany?**

W świetle art. 33 ust. 3c ustawy Prawo budowlane w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Z kolei przepis art. 36b ust 3 w/w ustawy nakłada na kierownika budowy obowiązek okazania na każde żądanie organu nadzoru budowlanego aktualnego projektu budowlanego. W przypadku wprowadzania zmian w projekcie budowlanym, powinien być on na bieżąco aktualizowany. Mimo że projekt techniczny nie podlega zatwierdzeniu przez organ administracji architektoniczno- budowlanej, stanowi on część projektu budowlanego (jeżeli jest wymagane jego sporządzenie). Warto również w tym miejscu zaznaczyć na

zmianę art. 20 Prawa budowlanego. Do podstawowych obowiązków projektanta należeć będzie wzajemne skoordynowanie techniczne wykonanych przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, 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. Ponadto, projektant zobowiązany będzie również do sprawdzenia 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. Z kolei kierownik budowy przed rozpoczęciem budowy będzie zobowiązany do potwierdzenia wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany - projektu technicznego. A inwestor zobowiązany jest do jego przekazania kierownikowi budowy. Dodatkowo należy nadmienić, iż ten, kto przystępuje do budowy lub prowadzi roboty budowlane bez dopełnienia wymagań określonych w art. 41 ust. 4, art. 42, art. 44, art. 45 i art. 45a bądź wykonuje roboty budowlane w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę bądź w zgłoszeniu budowy lub rozbiórki, bądź istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu, podlega karze grzywny.

#### **10. Czy możliwe jest istnienie kilku projektów technicznych sporządzonych przez projektantów różnych branż ?**

Zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt projekt techniczny winien obejmować:

- 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.

Nie sporządza się odrębnie projektu technicznego dla każdej z branż.

#### **11. Czy zmiany w projekcie technicznym wprowadza projektant - architekt czy sporządzający projekt techniczny np. w zakresie konstrukcji osoba z uprawnieniami konstrukcyjnymi a w zakresie instalacji osoba z upr. instalacyjnymi?**

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. Zmiany w projekcie technicznym będą dokonywać projektanci odpowiednich branż.

#### **12. Czym różni się dotychczasowy zakres projektu branże od dotychczasowego?**

Szczegółowy zakres i forma projektu budowlanego po nowelizacji będzie uregulowany w akcie wykonawczym wydanym podstawie art. 34 ust. 6 pkt 1 ustawy Prawo budowlane – w rozporządzeniu ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.

**14. Czy wszystkie decyzje adm. po wydaniu ost. decyzji o pozwoleniu na budowę (np. pozwolenie na użytkowanie) tracą ważność po stwierdzeniu nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę i wyczerpaniu pełnej drogi prawnej (po wyroku NSA)? Jakże procedury będą stosowane dotyczące pozw. na użytkowanie i dotyczące postępowania naprawczego.**

Stwierdzenie nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę pociąga za sobą konsekwencje w postaci konieczności stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Nie ma w tym przypadku znaczenia przyczyna stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę. W następstwie powyższego, zachodzi obowiązek przeprowadzenia postępowania naprawczego w stosunku do tej inwestycji, w oparciu o przepis art. 50 i 51 ustawy Prawo budowlane. Co do zasady procedura naprawcza, nie ulega zmianie w związku nowelizacją, z tym zastrzeżeniem, że zmieni się zakres dokumentacji, którą Inwestor będzie musiał złożyć w siedzibie organu nadzoru budowlanego, zgodnie z art. 50 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

**15. Jak udokumentować termin zakończenia budowy przy procedurze legalizacji uproszczonej?**

W świetle art. 75 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego w toku postępowania administracyjnego organ ma obowiązek dopuścić wszystko, co może przyczynić się do wyjaśnienia sprawy, a nie jest sprzeczne z prawem. Tak więc termin zakończenia budowy będzie można udokumentować za pośrednictwem zdjęć, map, faktur, a także zeznań świadków.

**16. Czy w ramach przebudowy jednego budynku można oddać do odbioru część skończonych już pomieszczeń?**

Przebudowa budynku nie wymaga złożenia zawiadomienia o zakończeniu budowy, ani też uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

**17. Czy osoba przeprowadzająca próbę szczelności instalacji gazowej, mająca odpowiednie uprawnienia budowlane powinna dołączyć również świadectwo kwalifikacyjne grupa 3 dozоровe (tzw. uprawnienia energetyczne)?**

Osoba przeprowadzająca próbę szczelności instalacji gazowej, mająca odpowiednie uprawnienia budowlane powinna załączyć również świadectwo kwalifikacyjne grupa 3.

**18. Czy dopuszcza się procedurę legalizacyjną dla obiektów które miały pozwolenia na budowę wydane jakieś 20 lat temu?**

Procedura legalizacyjna w przypadku samowoli budowlanych dotyczy obiektów budowlanych powstałych bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę bądź zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno- budowlanej. W

sytuacji, gdy Inwestor legitymuje się decyzją o pozwoleniu na budowę nawet wydaną 20 lat temu, to nie mamy doczynienia z samowolą budową i procedura legalizacji nie będzie miała zastosowania.

## **20. Czy ekspertyza musi być zatwierdzona przez straż?**

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 zmiany sposobu użytkowania należy dołączyć ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Przepisy Prawa budowlanego wskazują jedynie, że ekspertyza winna zostać sporządzona przez rzeczoznawcę do spraw zabezpieczeń, przepisy ustawy Prawo budowlane nie wymagają jej zatwierdzenia przez straż.

**Sporządziła:**

Justyna Jabłońska  
radca prawny