

NOWELIZACJA

PRAWA BUDOWLANEGO 2020

CZĘŚĆ 1

Magdalena Myszura

oprawiebudowlanym.pl

Spis treści

1	Kiedy nowe przepisy zaczną obowiązywać.....	10
2	Definicja obszaru oddziaływania obiektu.....	11
3	Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.....	13
3.1	Warunki udzielenia odstępstwa.....	13
3.2	Okoliczności udzielenia zgody na odstępstwo.....	14
3.3	Dokumenty dołączane do wniosku o odstępstwo.....	15
3.4	Pełne brzmienie przepisu.....	18
4	Obowiązki projektanta.....	21
4.1	Nowe obowiązki.....	21
4.2	Pełne brzmienie przepisu.....	22
5	Roboty zwolnione z obowiązku uzyskania pozwolenia.....	25
5.1	Rodzaje robót niewymagających pozwolenia.....	25
5.2	Obiekty, których budowa nie wymaga pozwolenia, ale wymaga zgłoszenia.....	30
5.3	Obiekty, których budowa nie wymaga pozwolenia ani zgłoszenia....	35
5.4	Roboty, których wykonywanie nie wymaga pozwolenia, ale wymaga zgłoszenia.....	40
5.5	Roboty, których wykonywanie nie wymaga pozwolenia ani zgłoszenia.....	42
5.6	Pozostałe zmiany wśród robót niewymagających pozwolenia.....	44
6	Zgłoszenie.....	47
6.1	Dokumenty.....	48
6.2	Formalności.....	51
6.3	Pełne brzmienie przepisu.....	52
6.4	Błąd w ustawie?.....	58
7	Warunki wydania pozwolenia na budowę.....	60
7.1	Decyzja o pozwoleniu na budowę zamiast pozwolenia na budowę...60	

7.2	Rozpoczęcie robót przed uzyskaniem pozwolenia.....	61
7.3	Wzór decyzji o pozwoleniu na budowę.....	62
7.4	Pełne brzmienie przepisu.....	62
8	Dokumenty dołączane do wniosku o pozwolenie na budowę.....	66
8.1	Projekt budowlany.....	66
8.2	Specjalistyczna opinia.....	68
8.3	Pełne brzmienie przepisu.....	69
9	Projekt budowlany.....	72
9.1	Nowe przepisy.....	72
9.2	Zawartość projektu budowlanego.....	73
9.3	Te same dokumenty w każdej części projektu budowlanego.....	75
9.4	Projekty zatwierdzane w pozwoleniu na budowę.....	76
9.5	Zgodność projektu technicznego z pozostałymi częściami projektu budowlanego.....	77
9.6	Pełne brzmienie przepisu.....	78
10	Sprawdzenie spełnienia wymagań przepisów.....	84
10.1	Kara dla organu.....	84
10.2	Decyzja o odmowie zatwierdzenia projektu i wydania pozwolenia.....	85
10.3	Zakres sprawdzania projektu przez organ.....	86
10.4	Pełne brzmienie przepisu.....	90
11	Odstąpienie od zatwierdzonego projektu.....	93
11.1	Zmiana pozwolenia na budowę.....	93
11.2	Odstąpienie istotne i nieistotne.....	95
11.3	Kwalifikacja rodzaju odstąpienia.....	99
11.4	Pełne brzmienie przepisu.....	100
12	Odstąpienie od projektu technicznego.....	104
12.1	Rola projektanta.....	104
12.2	Ponowne uzgodnienia.....	105

12.3	Obowiązek kierownika budowy.....	105
12.4	Zgodność z pozostałymi częściami projektu.....	106
12.5	Pełne brzmienie przepisu.....	106
13	Przeniesienie pozwolenia i zgłoszenia.....	107
13.1	Dokumenty.....	107
13.2	Pełne brzmienie przepisu.....	108
14	Pozostałe zmiany.....	110
14.1	Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie.....	110
14.2	Egzamin na uprawnienia budowlane.....	111
14.3	Specjalizacja techniczno-budowlana.....	112
14.4	Warunki publikowania w BIP informacji o zgłoszeniu.....	113
14.5	Rozbiórka obiektów budowlanych.....	114
14.6	Nowe pozwolenie po wygaśnięciu, uchyleniu lub stwierdzeniu nieważności pierwotnej decyzji.....	115
14.7	Stwierdzenie nieważności decyzji.....	116
14.8	Przesłanie kopii zgłoszenia odpowiednim organom.....	117
15	Przepisy przejściowe.....	118
15.1	Sprawy wszczęte i niezakończone.....	118
15.2	Projekt budowlany na dotychczasowych zasadach.....	119
15.3	Inwestycje realizowane w oparciu o projekt budowlany sporządzony na dotychczasowych zasadach.....	119
15.4	Kwalifikacja rodzaju odstąpieniu od zatwierdzonego projektu i przeniesienie pozwolenia lub zgłoszenia.....	121
15.5	Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.....	122

Wstęp

Oddaję w Twoje ręce pierwszą część poradnika, w którym omawiam zmiany w prawie budowlanym wprowadzone przez Ustawę z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471, zmieniony przez: Dz. U. z 2020 r. poz. 695 i 782) w brzmieniu aktualnym na dzień 30 kwietnia 2020 r. W tej części znajdziesz zmiany wprowadzone w następujących rozdziałach:

- 1) Przepisy ogólne;
- 2) Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie;
- 3) Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego;
- 4) Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych.

Dbam o Twój czas i nie chcę sztucznie zwiększać objętości tego e-booka o niepotrzebne informacje, dlatego omawiam tylko przepisy, które wprowadziły zupełnie nowe uregulowania. Jeśli w wyniku nowelizacji jakiś przepis otrzymał nowe brzmienie, ale nie wprowadził żadnych zmian w stosunku do istniejących uregulowań, to go nie omawiam. Tak jest na przykład z art. 37a, który dostosowano do zmian w art. 29, zmieniając numer artykułu, do którego się odwoływał. Jest to zmiana porządkowa nie wnosząca nic nowego do istniejących uregulowań, dlatego nie piszę o niej w tym e-booku.

W poradniku znajdziesz omówienie zmian, a na końcu każdego rozdziału także pełne brzmienie nowych przepisów z zaznaczeniem na zielono wprowadzonych zmian. Zaznaczyłam tylko te uregulowania, które faktycznie się zmieniły. Jeśli wprowadzono nowe brzmienie przepisu, ale z jego treści wynika to samo co dotychczas, to na zielono jest zaznaczony jedynie numer tego artykułu (odpowiedni ustęp albo punkt).

Powyższe uregulowania znajdują się w art. 9 ust. 1. Jak widać, przepis ten dostosowano do ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Pozostałe zapisy w ust. 1 pozostały bez zmian.

3.2 Okoliczności udzielenia zgody na odstępstwo

PRZED ZMIANAMI:

Niejasne jest, kiedy organ administracji architektoniczno-budowlanej może złożyć do ministra wnioski o upoważnienie do udzielenia zgody na odstępstwo. Art. 9 ust. 3 wskazuje, że organ robi to przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, ale pojawiają się w tej kwestii wątpliwości i orzecznictwo jest niejedolite. W niektórych orzeczeniach sądy stoją na stanowisku, że odstępstwo jest możliwe podczas postępowań legalizacyjnych¹, a inne, że tylko przed wydaniem pozwolenia na budowę i nie można go uzyskać podczas postępowań legalizacyjnych².

PO ZMIANACH:

Wątpliwości powinny zniknąć, bo nowe przepisy (art. 9 ust. 2 i ust. 5) jasno wskazują, że:

- organ udziela lub odmawia zgody na odstępstwo **przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę;**

1 Na przykład wyroki: NSA z dnia 21 lutego 2019 r. o sygnaturze akt II OSK 878/17, NSA z dnia 13 lipca 2017 r. o sygnaturze akt II OSK 2864/15.

2 Na przykład wyroki: WSA w Opolu z dnia 26 lipca 2013 r. o sygnaturze akt II SA/Op 210/13, WSA w Gdańsku z dnia 18 listopada 2015 r. o sygnaturze akt II SA/Gd 425/15.

- odstępstwo **nie jest możliwe w postępowaniach, o których mowa w rozdziale 5a prawa budowlanego**. Jest to nowy rozdział pt. „Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy”, w którym znajdują się art. 48-53a.

Odstępstwo od warunków technicznych:

- ✓ możliwe jedynie podczas uzyskiwania pozwolenia na budowę lub zmiany tego pozwolenia;
- x niemożliwe podczas postępowań naprawczych legalizujących samowole budowlane.

3.3 Dokumenty dołączane do wniosku o odstępstwo

Wprowadzono spore zmiany dotyczące dokumentów dołączanych do wniosku do ministra w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo (art. 9 ust. 3). Dodano nowe dokumenty, a także zlikwidowano jeden warunek – nie trzeba już dołączać do wniosku pozytywnej opinii innych zainteresowanych organów, która jest wymagana w zależności od potrzeb, co powoduje sporo problemów interpretacyjnych.

10.4 Pełne brzmienie przepisu

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: <ul style="list-style-type: none">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;

NOWELIZACJA

PRAWA BUDOWLANEGO 2020

CZĘŚĆ 2

Magdalena Myszura

oprawiebudowlanym.pl

Spis treści

Wstęp.....	6
1 Nowe rozdziały w ustawie.....	7
2 Zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych.....	9
2.1 Formalności.....	9
2.2 Dokumenty.....	12
2.3 Budowa domów jednorodzinnych bez projektu technicznego.....	14
2.4 Pełne brzmienie przepisu.....	15
3 Obowiązki inwestora przed rozpoczęciem robót budowlanych.....	17
3.1 Zapewnienie sporządzenia projektu technicznego.....	19
3.2 Ustanowienie kierownika budowy.....	20
3.3 Ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.....	22
3.4 Pełne brzmienie przepisu.....	23
4 Geodezyjne wyznaczenie i inwentaryzacja powykonawcza.....	26
5 Dziennik budowy, rozbiórki, montażu.....	30
5.1 Czym jest i kiedy się go prowadzi.....	30
5.2 Wydawanie.....	31
5.3 Prowadzenie i pierwszy wpis.....	32
5.4 Rozporządzenie.....	35
5.5 Pełne brzmienie przepisu.....	37
6 Obowiązki kierownika budowy przed rozpoczęciem budowy.....	39
6.1 Co wynika ze zmian.....	41
6.2 Pełne brzmienie przepisu.....	42
7 Tablica informacyjna.....	44
8 Ogłoszenie dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia.....	47
9 Budowa bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia.....	50
9.1 Postanowienie o wstrzymaniu budowy.....	52
9.2 Wniosek o legalizację.....	53

9.3 Dokumenty legalizacyjne.....	54
9.3.1 Budowa bez pozwolenia.....	54
9.3.2 Budowa bez zgłoszenia.....	56
9.4 Postępowanie po przedłożeniu dokumentów legalizacyjnych.....	57
9.5 Opłata legalizacyjna.....	59
9.6 Pozostałe zmiany.....	60
9.7 Pełne brzmienie przepisów.....	60
10 Uproszczone postępowanie legalizacyjne.....	67
10.1 Kiedy przeprowadza się uproszczone postępowanie legalizacyjne	69
10.2 Stwierdzenie zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.....	70
10.3 Dokumenty legalizacyjne.....	70
10.4 Postępowanie po przedłożeniu dokumentów legalizacyjnych.....	71
10.5 Opłata legalizacyjna.....	73
10.6 Zgodność z planem miejscowym.....	73
10.7 Pełne brzmienie przepisu.....	74
11 Inne powody wstrzymania robót.....	78
11.1 Wstrzymanie robót.....	79
11.2 Skutki wykonywania robót pomimo ich wstrzymania.....	81
11.3 Decyzja.....	82
12 Adresaci obowiązków legalizacyjnych.....	85
13 Wszczęcie postępowania legalizacyjnego.....	87
14 Zakończenie budowy.....	89
14.1 Zawiadomienie o zakończeniu budowy.....	89
14.2 Częściowe oddawanie obiektu do użytkowania.....	90
14.3 Dokumenty.....	92
14.4 Kontrola budowy.....	98
14.5 Protokół z przeprowadzenia kontroli.....	100
14.6 Nieważność decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.....	102

14.7 Pouczenie i kara za nielegalne użytkowanie obiektu.....	103
15 Protokoły z okresowych kontroli.....	108
16 Zmiana sposobu użytkowania.....	111
17 Postępowania wszczynane z urzędu.....	117
18 Przepisy karne.....	119
19 Pozostałe zmiany.....	122
19.1 Okresowe kontrole stanu technicznego.....	122
19.2 Książka obiektu budowlanego.....	126
19.3 Wojewoda organem pierwszej instancji.....	127
19.4 Zadania organów administracji architektoniczno-budowlanej.....	130
19.5 Właściwość rzeczowa powiatowego inspektora nadzoru budowlanego.....	136
20 Dotychczasowe przepisy wykonawcze.....	138
Na zakończenie.....	140
Co dalej.....	140

Wstęp

Oddaję w Twoje ręce drugą część poradnika, w którym omawiam zmiany w prawie budowlanym wprowadzone przez Ustawę z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471, zmieniony przez: Dz. U. z 2020 r. poz. 695 i 782) w brzmieniu aktualnym na dzień 24 czerwca 2020 r. W tej części opisuję zmiany wprowadzone w rozdziałach 5-10.

W poradniku znajdziesz omówienie zmian, a na końcu każdego rozdziału także pełne brzmienie nowych przepisów z zaznaczeniem na zielono wprowadzonych zmian. Zaznaczyłam tylko te uregulowania, które faktycznie się zmieniły. Jeśli wprowadzono nowe brzmienie przepisu, ale z jego treści wynika to samo co dotychczas, to na zielono jest zaznaczony jedynie numer tego artykułu (odpowiedni ustęp albo punkt).

W poradniku powołuję się na:

- ustawę, która wprowadziła zmiany, czyli: Ustawę z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 471, zmieniony przez: Dz. U. z 2020 r. poz. 695 i 782) w brzmieniu aktualnym na dzień 24 czerwca 2020 r., którą nazywam **ustawą zmieniającą**;
- ustawę, którą zmieniono, czyli: Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1186; zmieniony przez: Dz. U. z 2018 r. poz. 2245, z 2019 r. poz. 1309, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1712, poz. 1815, poz. 2166 i poz. 2170 oraz z 2020 r. poz. 148, 695, 782, 1086), którą nazywam **prawem budowlanym**.

Gdy podaję tylko numer artykułu, bez przywołania aktu prawnego, chodzi o ustawę prawo budowlane.

1 Nowe rozdziały w ustawie

PRZED ZMIANAMI:

Rozdział 5 prawa budowlanego ma tytuł „Budowa i oddawanie do użytku obiektów budowlanych” i znajdują się w nim artykuły 41-60 dotyczące:

- prowadzenia robót budowlanych;
- samowoli budowlanej;
- zakończenia robót budowlanych.

PO ZMIANACH:

Zagadnienia z rozdziału 5 prawa budowlanego, tj. art. 41-60, są uregulowane w trzech osobnych rozdziałach. Pojawiają się nowe przepisy, a niektóre istniejące zostają uporządkowane, dzięki czemu stają się bardziej czytelne.

Rozdział 5 prawa budowlanego otrzymuje tytuł „Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych” i znajdują się w nim art. 41-47 dotyczące m.in.:

- formalności związanych z rozpoczęciem budowy (rozdział 2 niniejszego poradnika);
- obowiązków inwestora związanych z prowadzeniem budowy (rozdział 3);
- geodezyjnego wyznaczenia obiektów i inwentaryzacji powykonawczej (rozdział 4);
- dziennika budowy, montażu, rozbiórki (rozdział 5);
- obowiązków kierownika budowy przed rozpoczęciem budowy (rozdział 6);

- tablicy informacyjnej (rozdział 7);
- ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (rozdział 8);
- przechowywania dokumentów stanowiących podstawę prowadzenia robót oraz zgody na skorzystanie z sąsiedniej nieruchomości, gdy jest to niezbędne do prowadzenia robót (te przepisy nie zmieniają się po nowelizacji, więc ich nie omawiam w niniejszym poradniku).

Ponadto zostaje wprowadzony rozdział 5a pod tytułem „Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy”, w którym znajdują się art. 48-53a dotyczące m.in.:

- samowoli budowlanej;
- procedury legalizacyjnej;
- opłaty legalizacyjnej;
- uproszczonego postępowania legalizacyjnego (przeprowadzanego w sytuacji, gdy od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat),
- wstrzymania robót.

Zmiany w powyższych przepisach omawiam w rozdziałach 9-13 niniejszego poradnika.

Zostaje też dodany rozdział 5b pod tytułem „Zakończenie budowy”, w którym znajdują się art. 54-60 dotyczące m.in.:

- przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego;
- zawiadomienia PIS i PIP o zakończeniu budowy;
- decyzji o pozwoleniu na użytkowanie;
- kontroli budowy;
- kar za nieprawidłowości stwierdzone podczas kontroli oraz za nielegalne użytkowanie obiektu.

Zmiany w tych przepisach omawiam w rozdziale 14.

6 Obowiązki kierownika budowy przed rozpoczęciem budowy

PRZED ZMIANAMI:

Obowiązki kierownika budowy związane z prowadzeniem robót znajdują się w art. 42 ust. 2. Kierownik budowy (robót) musi:

- 1) prowadzić dziennik budowy lub rozbiórki;
- 2) umieścić na budowie lub rozbiórce, w widocznym miejscu, tablicę informacyjną oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (nie dotyczy to budowy obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa oraz obiektów liniowych);
- 3) odpowiednio zabezpieczyć teren budowy (rozbiórki).

PO ZMIANACH:

Obowiązki kierownika budowy związane z prowadzeniem robót znajdują się w nowym art. 45a.

Zgodnie z art. 45a ust. 1, przed rozpoczęciem budowy kierownik budowy musi:

- 1) zabezpieczyć teren budowy lub rozbiórki (gdy nie trzeba ustanawiać kierownika budowy, obowiązek ten ciąży na inwestorze – zgodnie z art. 45a ust. 2);
- 2) potwierdzić wpisem w dzienniku budowy otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego oraz, o ile jest wymagany – projektu technicznego;

Art. 49	
3.	(uchylony)
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)	zezwała 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.
5.	W decyzji, o której mowa w ust. 4, nakłada się obowiązek uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

NOWELIZACJA

PRAWA BUDOWLANEGO 2020

SCHEMATY POSTĘPOWAŃ
LEGALIZACYJNYCH

Magdalena Myszura

oprawiebudowlanym.pl

To opracowanie jest załącznikiem do poradnika „Nowelizacja prawa budowlanego 2020, część 2”.

Na kolejnych stronach znajdziesz schematy przebiegu dwóch postępowań legalizacyjnych. Dotyczą one prowadzenia budowy bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia. Postępowania te opisałam w poradniku w rozdziałach 9 i 10.

Schemat numer 1 dotyczy postępowania, które omówiłam w rozdziale 9, czyli postępowania uregulowanego w art. 48-49e – budowa bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia.

Natomiast schemat numer 2 dotyczy postępowania, które opisałam w rozdziale 10, czyli tzw. uproszczonego postępowania legalizacyjnego uregulowanego w art. 49f-49i – budowa bez wymaganego pozwolenia lub zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia, jeśli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat.