



Biuro Inżynierskie JS Construct

Przedstawienie aktów prawnych



AKT PRAWNY OBOWIĄZUJĄCY DO 18.09.2020R.:

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1186

AKT PRAWNY OBOWIĄZUJĄCY OD 19.09.2020 R.:

- Ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw – dziennik ustaw z 2020 r. poz. 471



Jakie najważniejsze zmiany wprowadza nowa ustawa?

1. Krótszy czas oczekiwania na pozwolenie na budowę.
2. Zwolnienie z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę i zgłoszenia niektórych inwestycji. (np. paczkomaty).
3. Prostsza legalizacja samowoli budowlanej (użytkowanej co najmniej 20 lat).
4. Stwierdzenie nieważności pozwolenia na budowę i użytkowanie w terminie do 5 lat.
5. Zaostrzenie procedur dotyczących bezpieczeństwa pożarowego.



Jak czytać prezentację?



- W pierwszej kolejności na slajdzie będzie się pojawiać stan prawny obowiązujący do **18.09.2020** i będzie on opisany „**jak było do tej pory?**”.
- Następnie będzie pokazany stan prawny obowiązujący od **19.09.2020** i będzie on opisany „**jak jest teraz?**”. Wszelkie zmiany, które wprowadza nowa ustawa zostały wyróżnione kolorem **zielonym**.
- Kolorem **czzerwonym** zostały oznaczone komentarze autora prezentacji.



Przepisy ogólne

Nowa definicja obszaru oddziaływania obiektu



Art. 3 pkt 20)

Jak było do tej pory?

Art. 3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

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

Jak jest teraz?

Art. 3. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

(...)

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

Zmieniona definicja legalna obszaru oddziaływania obiektu precyzuje sposób wyznaczania obszaru oddziaływania do ograniczeń wynikających jedynie z możliwości zabudowy tego terenu, a nie tak jak było do tej pory innych, bliżej nie sprecyzowanych ograniczeń w jego zagospodarowaniu.



Przepisy ogólne

Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych



Art. 9 ust.1

Jak było do tej pory?

Art. 9.

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 – ograniczenia 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, oraz nie powinno powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.



Przepisy ogólne

Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych



Art. 9 ust.1

Jak jest teraz?

Art. 9.

1. W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7. Odstępstwo nie może powodować zagrożenia życia ludzi lub bezpieczeństwa mienia, a w stosunku do obiektów, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 **użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego** – ograniczenia dostępności dla **potrzeb** osób niepełnosprawnych **ze szczególnymi potrzebami**, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku **ustawie** z dnia 13 grudnia 2006 **19 lipca 2019** r., w tym osób starszych. **o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami**, oraz nie ~~powinno~~ **może** powodować pogorszenia warunków zdrowotno-sanitarnych i użytkowych, a także stanu środowiska, po spełnieniu określonych warunków zamiennych.



Przepisy ogólne

Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych



Art. 9 ust.2

Jak było do tej pory?

Art. 9.

2. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, po uzyskaniu upoważnienia ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane, w drodze postanowienia, udziela bądź odmawia zgody na odstępstwo.

Jak jest teraz?

Art. 9.

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.**

Wprowadzona nowelizacja art.9 ust.2 precyzuje, iż procedura odstępstwa możliwa jest jedynie na etapie wniosku o pozwolenie na budowę, bądź też zmianę tego pozwolenia. Tym samym Ustawodawca przesądził, że procedura ta nie może mieć miejsca w innych postępowaniach, np. dotyczących legalizacji samowoli budowlanych i to zarówno objętych dyspozycją art. 48 jak i 50 i 51 PB.



Przepisy ogólne
Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych

Art. 9 ust. 3

Jak było do tej pory?

Art. 9

3. Wniosek do ministra, o którym mowa w ust. 2, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo organ administracji architektoniczno-budowlanej składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Wniosek powinien zawierać:

- 1) charakterystykę obiektu oraz, w miarę potrzeby, projekt zagospodarowania działki lub terenu, a jeżeli odstępstwo mogłoby mieć wpływ na środowisko lub nieruchomości sąsiednie – również projekty zagospodarowania tych nieruchomości, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy;
- 2) szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępu;
- 3) propozycje rozwiązań zamiennych;
- 4) pozytywną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków oraz innych obiektów budowlanych usytuowanych na obszarach objętych ochroną konserwatorską;
- 5) w zależności od potrzeb – pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.



Przepisy ogólne

Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych

Art. 9 ust. 3

Jak jest teraz?

Art. 9



3. Wniosek do ministra, o którym mowa w ust. 2, w sprawie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo organ administracji architektoniczno-budowlanej składa przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę **albo decyzji o zmianie pozwolenia na budowę**. Wniosek 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) ~~szczegółowe uzasadnienie konieczności wprowadzenia odstępu~~ **opinię organu wnioskującego wraz ze szczegółowym uzasadnieniem o konieczności wprowadzenia odstępu**;
- 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 odstępu;



Przepisy ogólne

Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych



Art. 9 ust. 3 c.d.

Jak jest teraz?

5) w zależności od potrzeb – pozytywną opinię innych zainteresowanych organów.

w przypadku odstąpienia 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, (...) – 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 odstępnw dotyczących wymagań higienicznych i zdrowotnych – pozytywną opinię w zakresie proponowanych rozwiązań państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego.



Przepisy ogólne

Odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych



Art. 9 ust. 5 i 6

Jak jest teraz?

dodaje się ust. 5 i 6 w brzmieniu:

5. Odstępstwa, o którym mowa w ust. 1, nie dopuszcza się w postępowaniach, o których mowa w rozdziale 5a (*postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy*).

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.



Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego

Obowiązki projektanta



Art. 20 ust. 1

Jak było do tej pory?

Art. 20 ust. 1 Do podstawowych obowiązków projektanta należy:

(...)

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

Jak jest teraz?

Art.20 ust.1 Do podstawowych obowiązków projektanta należy:

(...)

1a) zapewnienie, w razie potrzeby, udziału w opracowaniu projektu budowlanego osób posiadających uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności;

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



Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego

Obowiązki projektanta



Art. 20 ust. 4

Jak było do tej pory?

Art. 20

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

Jak jest teraz?

Art. 20

uchyla się ust. 4;

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

Obowiązek złożenia oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej wynika z nowych przepisów umieszczonych w artykule 34 ust. 3d. pkt 3) i artykułu 41 ust. 4a w stosunku do projektu technicznego.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Budowa na zgłoszenie



Art. 29 ust. 1

Jak było do tej pory?

Art. 29.

1. Pozwolenia na budowę nie wymaga budowa:

(...)

Jak jest teraz?

Art. 29.

1. Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, **natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:**

(...)

22) przydomowych tarasów naziemnych o powierzchni zabudowy powyżej 35 m²;

26) niecek dezynfekcyjnych, w tym niecek dezynfekcyjnych z zadaszeniem;

27) podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych;

30) stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m³.

W prezentacji kolorem zielonym przedstawiono jedynie rozszerzenie art. 29 oraz 30.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Budowa bez wymaganego pozwolenia oraz zgłoszenia



Art. 29 ust. 2

Jak jest teraz?

Art. 29.

2. **Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa:**

(...)

12) **przepustów o średnicy do 100 cm przekroju wewnętrznym do 0,85 m²;**

14) **obiektów budowlanych będących urządzeniami melioracji wodnych;;**

19) **obiektów małej architektury, z wyjątkiem obiektów małej architektury w miejscach publicznych;**

28) **bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m włącznie;**

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.**



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Roboty budowlane na zgłoszenie



Art. 29 ust. 3

Jak jest teraz?

Art. 29.

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

1) przebudowie:

b) obiektów, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2, 3, 9, 11–13 oraz 30,

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

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,

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.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych Roboty budowlane bez wymaganego pozwolenia oraz zgłoszenia



Art. 29 ust. 4

Jak jest teraz?

Art. 29.

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

1) przebudowie:

c) **polegającej na dociepleniu budynków o wysokości nieprzekraczającej 12 m,**

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,**

d) **wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych;**

4) **utwardzaniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych.**



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych Sprzeciw organu



Art. 30 ust. 6

Jak jest teraz?

Art. 30. ust.6. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, jeżeli:

Dodaje się pkt 4:

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

Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Zgłoszenie budowy



Art. 30a

Jak było do tej pory?

Art. 30a.

W przypadku zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, organ administracji architektoniczno-budowlanej zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej obsługującego go urzędu w terminie 3 dni od dnia: (...)

Jak jest teraz?

Art. 30a.

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



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych



Art. 32 ust. 4a

Jak było do tej pory?

Art. 32

4a. Nie wydaje się pozwolenia na budowę w przypadku rozpoczęcia robót budowlanych z naruszeniem przepisu art. 28 ust. 1. *(Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę)*

Jak jest teraz?

Art. 32

uchyla się ust. 4a

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

Zakaz wydania pozwolenia na budowę w przypadku wykonywania robót budowlanych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę wynika aktualnie z art. 35 ust. 5 pkt 2.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Ilość egzemplarzy projektu budowlanego



Art. 33 ust. 2

Jak było do tej pory?

Art. 33

2. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

1) cztery egzemplarze projektu 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 opracowania projektu; nie dotyczy to uzgodnienia i opiniowania przeprowadzanego w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;

Jak jest teraz?

Art. 33

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;**





Art. 33 ust. 3

Jak było do tej pory?

Art. 33

3. Do wniosku o pozwolenie na budowę obiektów budowlanych:

1) których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników, takich jak: obiekty energetyki jądrowej, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne lub

2) których projekty budowlane zawierają nowe, niesprawdzone w krajowej praktyce, rozwiązania techniczne, nieznajdujące podstaw w przepisach i Polskich Normach,

należy dołączyć specjalistyczną opinię wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną wskazaną przez właściwego ministra.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych



Art. 33 ust. 3

Jak jest teraz?

Art.33

uchyla się ust. 3

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

~~1) których wykonanie lub użytkowanie może stwarzać poważne zagrożenie dla użytkowników, takich jak: obiekty energetyki jądrowej, rafinerie, zakłady chemiczne, zapory wodne lub~~

~~2) których projekty budowlane zawierają nowe, niesprawdzone w krajowej praktyce, rozwiązania techniczne, nieznajdujące podstaw w przepisach i Polskich Normach,~~

~~należy dołączyć specjalistyczną opinię wydaną przez osobę fizyczną lub jednostkę organizacyjną wskazaną przez właściwego ministra.~~



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Projekt budowlany



Art. 34 ust. 2a i 2b

Jak jest teraz?

Art.34

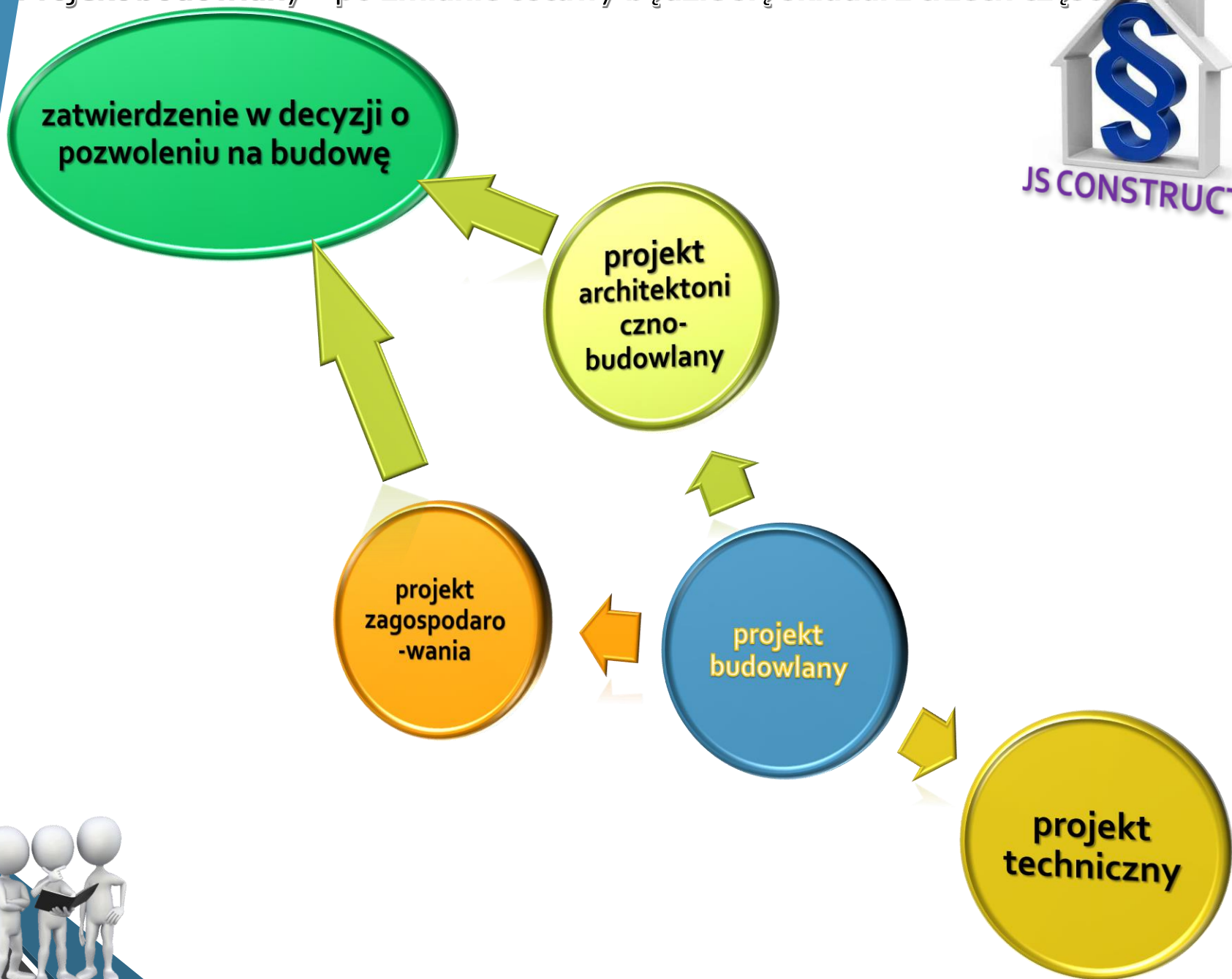
po ust. 2 dodaje się ust. 2a i 2b w brzmieniu:

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.



Projekt budowlany – po zmianie ustawy będzie się składał z trzech części



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Projekt budowlany



Art. 34 ust. 3

Jak jest teraz?

Art.34

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;**



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Projekt budowlany



Art. 34 ust. 3 c.d.

Jak jest teraz?

Art.34

Projekt budowlany zawiera:

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,



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Projekt budowlany



Art. 34 ust. 3 c.d.

Jak jest teraz?

Art.34

Projekt budowlany zawiera:

2) projekt architektoniczno-budowlany obejmujący: (c.d.)

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;



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Projekt budowlany, Projekt techniczny



Art. 34 ust. 3 c.d.

Jak jest teraz?

Art.34

Projekt budowlany zawiera:

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;**

(...)

5) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Projekt budowlany, Projekt techniczny



Art. 34 ust. 3c i 3d

Jak jest teraz?

Art.34

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

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

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



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Ilość egzemplarzy projektu



Art. 34 ust. 4 i 4a

Jak było do tej pory?

Art. 34

4. Projekt budowlany podlega zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę.

4a. Zatwierdzeniu podlegają cztery egzemplarze projektu budowlanego, z których dwa egzemplarze przeznaczone są dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Jak jest teraz?

Art. 34

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

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



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Ilość egzemplarzy projektu

Art. 34 ust. 4 i 4a



Zmieniona ustawa wprowadza podział projektu budowlanego na trzy części: projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny. Dwie z nich, tj. projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu będą składane tak jak do tej pory do organu administracji architektoniczno-budowlanej wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę i zatwierdzane w drodze decyzji. Szczegółowe uregulowania w zakresie zawartości poszczególnych części projektu budowlanego zostaną dopiero określone w rozporządzeniu w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego. Projekt techniczny nie będzie przedkładany w organie administracji architektoniczno-budowlanej i nie będzie zatwierdzany żadną decyzją administracyjną. Projekt ten pojawi się dopiero na etapie rozpoczynania budowy a inwestor w momencie złożenia do organu nadzoru budowlanego zawiadomienia o rozpoczęciu budowy będzie zobowiązany do złożenia dodatkowo oświadczenia projektanta (nie do końca jest jasne czy projektanta – autora projektu zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę czy projektanta – autora projektu technicznego) o sporządzeniu projektu technicznego.

Z wprowadzonych przepisów wynika, że projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt zagospodarowania terenu w całości będzie mógł być sporządzony przez architekta bez udziału osób posiadających inne uprawnienia budowlane.



Dodatkowo do przepisów prawa budowlanego wprowadzono obowiązek dołączenia do opracowań projektowych kopii decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych.

W dalszym ciągu jednak projekt budowlany (być może w przyszłości zostanie to zmienione) nie będzie mógł mieć formy elektronicznej.

Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Zatwierdzenie projektu przed wydaniem decyzji



Art. 34 ust. 5

Jak było do tej pory?

Art. 34

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

Jak jest teraz?

Art.34

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.~~



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Pozwolenie na budowę



Art. 35 ust. 1

Jak było do tej pory?

Art. 35

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

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



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Pozwolenie na budowę



Art. 35 ust. 1

Jak jest teraz?

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;



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Pozwolenie na budowę



Art. 35 ust. 1 c.d. **Jak było do tej pory?**

Art. 35

1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza: c.d.
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 4) wykonanie – w przypadku obowiązku sprawdzenia projektu, o którym mowa w art. 20 ust. 2, także sprawdzenie projektu – przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane i legitymującą się aktualnym na dzień opracowania projektu – lub jego sprawdzenia – zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7;



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Pozwolenie na budowę



Art. 35 ust. 1 c.d.

Jak jest teraz?

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: c.d.
- 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.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Pozwolenie na budowę – decyzja o odmowie



Art. 35 ust. 5

Jak było do tej pory?

Art. 35

5. Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, jeżeli na terenie, którego dotyczy projekt zagospodarowania działki lub terenu, znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego orzeczono nakaz rozbiórki.

Jak jest teraz?

Art. 35

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 (*W razie stwierdzenia nieprawidłowości...*);

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.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Istotne odstępianie od projektu



Art. 36a ust. 1, 1a i 3a

Jak było do tej pory?

Art. 36a

1. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanej przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.
- 1a. Istotne odstępianie od projektu budowlanego złożonego wraz ze zgłoszeniem budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, wobec którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, jest dopuszczalne jedynie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej całego zamierzenia budowlanego.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Istotne odstępianie od projektu



Art. 36a ust. 1, 1a i 3a

Jak jest teraz?

Art. 36a

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

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

(...)

3a. W przypadku ponownego zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a, przepisy art. 30 stosuje się odpowiednio do zakresu zmiany wynikającej z odstępiania.



Art. 36a ust. 5 Istotne odstępnie od projektu

Jak było do tej pory?



Art. 36a

5. Istotne odstępnie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępnie w zakresie:

- 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury;
- 2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości i liczby kondygnacji obiektu budowlanego, z zastrzeżeniem ust. 5a;

(...)

6) wymagającym uzyskania lub zmiany uzgodnień lub pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia:

- a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub
- b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b.



Art. 36a ust. 5 Jak jest teraz?

Art. 36a

5. 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;**

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; (...)

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;**

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.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Nieistotne odstępianie od projektu



Art. 36a ust. 5a i 5b

Jak było do tej pory?

Art. 36a

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

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



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Nieistotne odstępianie od projektu



Art. 36a ust. 5a i 5b

Jak jest teraz?

Art. 36a

uchyla się ust. 5a,

dodaje się ust. 5b:

5b. 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.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych kwalifikacja odstąpienia od projektu



Art. 36a ust. 6 Jak było do tej pory?

Art. 36a

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

Jak jest teraz?

Art. 36a

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 **oraz ponownego zgłoszenia**.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych Zmiany w projekcie technicznym

Art. 36b ust. 1,2 i 3 Jak jest teraz?

dodaje się art. 36b w brzmieniu:

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.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych Zmiany w projekcie technicznym



Uchwalona zmiana PB wprowadza zasadę, istotnego odstąpienia jedynie od projektu zagospodarowania działku lub terenu oraz od projektu architektoniczno-budowlanego tym samym co do zasady odstąpienia w zakresie objętym projektem technicznym nie będą zmianami istotnymi dodatkowo wprowadzono możliwość ponownego zgłoszenia w przypadku zamiaru istotnego odstąpienia w stosunku do inwestycji na zgłoszenie z projektem. Podkreślenia wymaga, że odmiennie niż w aktualnym stanie prawnym dopuszczalne będą wszelkie zmiany w zakresie projektu zagospodarowania terenu o ile nie zwiększają one obszaru oddziaływania poza działkę. Zmiana ta wyeliminuje istniejącą w chwili obecnej różnorodność w podejściu organów nadzoru budowlanego oraz sądów administracyjnych w zakresie zmian projektu zagospodarowania terenu. Ponadto ustawodawca jako nie istotną wprowadzi zmianę w zakresie zwiększenia powierzchni zabudowy o nie więcej niż 5%. Oczywiście warunkiem uznania takiej zmiany za nieistotną będzie zgodność zrealizowanego obiektu z innymi przepisami, w tym w szczególności z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Zwrócić należy również uwagę, że jako zmiana istotna została uznana zmiana źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej na źródło opalane paliwem stałym.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Pozwolenie na budowę



Art. 37 ust. 1 i 2

Jak było do tej pory?

Art. 37

1. Decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa, jeżeli budowa nie została rozpoczęta przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata.
2. W przypadku:
 - 1) określonym w ust. 1 albo
 - 2) stwierdzenia nieważności albo uchylenia decyzji o pozwoleniu na budowę– rozpoczęcie albo wznowienie budowy może nastąpić po wydaniu decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w art. 28 ust. 1.

Jak jest teraz?

Art. 37

1. Decyzja o pozwoleniu na (...)

Dodaje się zdanie:

Decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje się również w przypadku zakończenia robót budowlanych.

Wprowadzona zmiana eliminuje istniejące rozbieżności w praktyce organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie możliwości wydania pozwolenia na budowę w stosunku do już rozpoczętej budowy czy też całkowicie zrealizowanego obiektu, które mają miejsce np. po wyeliminowaniu przez sądy administracyjne decyzję o pozwoleniu na budowę.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Pozwolenie na budowę

Art. 37b

Jak jest teraz?



dodaje się art. 37b w brzmieniu:

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.

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



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Pozwolenie na budowę

Art. 40 ust. 1 i 1a

Jak było do tej pory?



Art. 40

1. Organ, który wydał decyzję określoną w art. 28, jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innego podmiotu, jeżeli przyjmuje on wszystkie warunki zawarte w tej decyzji oraz złoży oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2.



Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych

Pozwolenie na budowę

Art. 40 ust. 1 i 1a

Jak jest teraz?

Art. 40

1. Organ, który wydał decyzję o pozwoleniu na budowę, jest obowiązany, w drodze decyzji, **przenieść to pozwolenie na wniosek nowego inwestora, jeżeli do wniosku inwestor dołączy:**

1) oświadczenie:

a) o przejęciu warunków zawartych w decyzji o pozwoleniu na budowę,

b) o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2;

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

dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

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



Art. 41 ust. 4 i 4a

Jak było do tej pory?

Art. 41

4. Inwestor jest obowiązany zawiadomić o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę, zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub zgłoszenie przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b, organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem, dołączając na piśmie:

- 1) oświadczenie kierownika budowy (robót), stwierdzające sporządzenie planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz przyjęcie obowiązku kierowania budową (robotami budowlanymi), a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 2) w przypadku ustanowienia nadzoru inwestorskiego – oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego, stwierdzające przyjęcie obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego nad danymi robotami budowlanymi, a także zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7;
- 3) informację zawierającą dane zamieszczone w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2.



Art. 41 ust. 4 i 4a

Jak jest teraz?

Art. 41

4. Inwestor jest obowiązany zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, dokonanie zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2–4, lub dokonanie zgłoszenia instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d.

dodaje się ust. 4a w brzmieniu:

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

1) informację wskazującą imiona i nazwiska osób, które będą sprawować funkcję:

a) kierownika budowy,

b) inspektora nadzoru inwestorskiego – jeżeli został on ustanowiony

– oraz w odniesieniu do tych osób dołącza kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, wraz z kopiami decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności;

2) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu technicznego, dotyczącego zamierzenia budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasadami wiedzy technicznej, projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym oraz rozstrzygnięciami dotyczącymi zamierzenia budowlanego.



Art. 41 ust. 4 i 4a



Z uchwalonych przepisów wynika, że odmiennie niż jest to w aktualnie obowiązującym stanie prawnym inwestor nie będzie dołączał oświadczenia kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego o przyjęciu obowiązku kierowania budową oraz sporządzeniu planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, a jedynie informację wskazującą imiona i nazwiska tych osób wraz z kopią zaświadczeń o przynależności do izby oraz kopią decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych. Oświadczenie o podjęciu obowiązku kierownik budowy oraz inspektor nadzoru inwestorskiego będzie zobowiązany zamieścić dopiero w dzienniku budowy.



Art. 42 ust. 1 i 2

Jak było do tej pory?



Art. 42.

1. Inwestor jest obowiązany zapewnić: objęcie kierownictwa budowy (rozbiórki) lub określonych robót budowlanych oraz nadzór nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności.
2. Kierownik budowy (robót) jest obowiązany:
 - 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).



Art. 42 ust. 1 i 2

Jak jest teraz?

Art. 42



1. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:

1) zapewnić sporządzenie projektu technicznego, z zastrzeżeniem art. 34 ust. 3b, w przypadku:

- a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
- b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 – 4,
- c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
- d) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;

2) ustanowić kierownika budowy w przypadku:

- a) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę,
- b) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1–4, 9, 27 i 30, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i e,
- c) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a,
- d) robót budowlanych objętych decyzją o legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4,
- e) robót budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4;



Art. 42 ust. 1 i 2 Jak jest teraz?

Art. 42

1. c.d.

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.”,

b) uchyla się ust. 2 (*Obowiązki kierownika budowy w zakresie prowadzenia dziennika budowy, tablicy informacyjnej, odpowiedniego zabezpieczenia budowy zawarte zostały w art. 45 ust. 3 oraz w art. 45a ust. 1*)



Art. 42 ust. 3 i 3a

Jak było do tej pory?

Art. 42.

3. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do budowy lub rozbiórki obiektów, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę, z wyjątkiem budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b, 19 i 19a. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wyłączyć, w drodze decyzji, stosowanie tych przepisów również w stosunku do innych obiektów, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.

3a. Ogłoszenie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, stosuje się do budowy lub rozbiórki, na której przewiduje się prowadzenie robót budowlanych trwających dłużej niż 30 dni roboczych i jednocześnie zatrudnienie co najmniej 20 pracowników albo na których planowany zakres robót przekracza 500 osobodni.

Jak jest teraz?

Art. 42

3. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może wyłączyć, w drodze decyzji, **obowiązek ustanawiania kierownika budowy**, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.

uchyla się ust. 3a *(Przepis dotyczący konieczności zamieszczenia ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia zamieszczono w art. 45a ust.1 pkt 3b)*



JS CONSTRUCT



Art. 45 ust. 1-5 Jak było do tej pory?



Art. 45.

1. Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania robót i jest wydawany odpłatnie przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.
2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, którym zostało powierzone kierownictwo, nadzór i kontrola techniczna robót budowlanych. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji.
3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do prowadzenia dzienników: montażu i rozbiórki.
4. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób prowadzenia dzienników budowy, montażu i rozbiórki oraz osoby upoważnione do dokonywania w nich wpisów, a także dane, jakie powinna zawierać tablica informacyjna oraz ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.



Art. 45 ust. 1-5 Jak było do tej pory?



Art. 45. (c.d.)

5. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 4, określa się w szczególności:

- 1) kształt i wymiary tablicy informacyjnej oraz napisów na niej umieszczonych;
- 2) formę ogłoszenia;
- 3) miejsce umieszczenia tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia;
- 4) zakres danych osobowych uczestników procesu budowlanego i pełnionych przez nich funkcji w dziedzinie bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia;
- 5) informacje dotyczące decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 6) informacje dotyczące podmiotów wykonujących roboty budowlane, w tym imię lub imiona i nazwisko lub nazwę i adres;
- 7) przewidywane terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonywania robót budowlanych oraz maksymalną liczbę pracowników zatrudnionych na budowie;
- 8) informacje dotyczące telefonów alarmowych.



Art. 45 ust. 1-5

Jak jest teraz?

Art. 45

1. W przypadku robót budowlanych wymagających ustanowienia kierownika budowy prowadzi się:

1) dziennik budowy;

2) dziennik rozbiórki – w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na rozbiórce;

3) dziennik montażu – w przypadku robót budowlanych polegających wyłącznie na montażu.

2. Dziennik budowy stanowi urzędowy dokument przebiegu robót budowlanych oraz zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku wykonywania tych robót.

3. Za prowadzenie dziennika budowy odpowiada kierownik budowy.

4. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor występuje do właściwego organu w celu:

1) ostemplowania przedłożonego dziennika budowy albo

2) wydania i ostemplowania dziennika budowy.



Art. 45 ust. 1-5

Jak jest teraz?

Art. 45 (c.d.)

5. Organem właściwym, o którym mowa w ust. 4, jest:

- 1) organ administracji architektoniczno-budowlanej;
- 2) organ nadzoru budowlanego – w przypadku robót budowlanych objętych decyzją o:
 - a) legalizacji budowy, o której mowa w art. 49 ust. 4,
 - b) pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych, o której mowa w art. 51 ust. 4.

Uchwalona zmiana ustawy wprowadza drugi, obok organów administracji architektoniczno-budowlanej organ właściwy do wydania dziennika budowy, jakim po zmianie ustawy będzie organ nadzoru budowlanego. Organy nadzoru budowlanego będą wydawały oraz ostemplowywały dzienniki budowy w przypadku prowadzonych przez te organy postępowań legalizacyjnych.



Art. 45 ust. 6-10

Jak jest teraz?

Art. 45 (c.d.)



6. Wydanie dziennika budowy następuje za opłatą stanowiącą równowartość kosztów jego zakupu przez właściwy organ.

7. Przed rozpoczęciem robót budowlanych należy dokonać w dzienniku budowy wpisu osób, które pełnią funkcje kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego. Osoby te są obowiązane potwierdzić podpisem przyjęcie powierzonych im funkcji.

8. Uprawnionymi do dokonania wpisu w dzienniku budowy są:

- 1) uczestnicy procesu budowlanego;
- 2) osoby wykonujące czynności geodezyjne na terenie budowy;
- 3) pracownicy organów nadzoru budowlanego i innych organów uprawnionych do kontroli przestrzegania przepisów na budowie, w ramach dokonywanych czynności kontrolnych.

9. Przepisy ust. 2–4, ust. 5 pkt 1 oraz ust. 6–8 stosuje się do prowadzenia dzienników: rozbiórki i montażu.

10. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób prowadzenia dzienników budowy, montażu i rozbiórki, mając na celu zapewnienie przejrzystości oraz chronologii prowadzenia w nim wpisów.



Art. 45a ust. 1-4 Jak jest teraz?



Art. 45a

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.

2. W przypadku braku obowiązku ustanowienia kierownika budowy, spełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, należy do inwestora.



Art. 45a ust. 1-4 Jak jest teraz?



Art. 45a

3. Przepisów ust. 1 pkt 2 i 3 nie stosuje się do:

- 1) budowy, dla której nie ma obowiązku ustanowienia kierownika budowy;
- 2) obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa;
- 3) obiektów liniowych.

4. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, na wniosek inwestora, może, w drodze decyzji, wyłączyć stosowanie przepisów ust. 1, jeżeli jest to uzasadnione nieznacznym stopniem skomplikowania robót budowlanych lub innymi ważnymi względami.



Art. 45b ust. 1-4 Jak jest teraz?



Art. 45b

1. Na tablicy informacyjnej określa się:

- 1) rodzaj robót budowlanych i adres prowadzenia tych robót;
- 2) datę i numer decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonanego zgłoszenia;
- 3) organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę lub rozpatrujący zgłoszenie;
- 4) nazwę i numer telefonu właściwego organu nadzoru budowlanego;
- 5) imię i nazwisko lub nazwę i numer telefonu inwestora;
- 6) imię i nazwisko oraz numer telefonu kierownika budowy.

2. Tablica informacyjna ma kształt prostokąta. Napisy na tablicy informacyjnej wykonuje się w sposób czytelny i trwały, na sztywnej płycie koloru żółtego, literami i cyframi koloru czarnego, o wysokości co najmniej 6 cm.



Art. 45b ust. 1-4 Jak jest teraz?



Art. 45b

3. Tablicę informacyjną umieszcza się w miejscu widocznym od strony drogi publicznej lub dojazdu do takiej drogi, na wysokości umożliwiającej jej odczytanie.

4. Tablicę informacyjną umieszcza się do czasu:

1) uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – w przypadku budowy obiektów budowlanych wymagających tej decyzji;

2) niezgłoszenia przez organ nadzoru budowlanego sprzeciwu w drodze decyzji do zawiadomienia o zakończeniu budowy – w przypadku obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia zakończenia budowy;

3) zakończenia robót – w przypadku robót budowlanych innych niż wymienione w pkt 1 i 2.



Art. 45c ust. 1-3 Jak jest teraz?



Art. 45c

1. Ogłoszenie zawierające dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia zawiera:

- 1) przewidywane terminy rozpoczęcia i zakończenia wykonywania budowy;
- 2) maksymalną liczbę pracowników zatrudnionych na budowie w poszczególnych okresach;
- 3) informacje dotyczące planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

2. Ogłoszenie wykonuje się na sztywnej płycie koloru żółtego, która ma kształt prostokąta. Napisy ogłoszenia wykonuje się w sposób czytelny i trwały, literami i cyframi koloru czarnego, o wysokości co najmniej 4 cm.

3. Ogłoszenie umieszcza się w widocznym miejscu obok tablicy informacyjnej, na wysokości umożliwiającej jego odczytanie.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 48 ust. 1-2

Jak było do tej pory?

Art. 48.

1. Organ nadzoru budowlanego nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego:

- 1) bez wymaganego pozwolenia na budowę albo
- 2) bez wymaganego zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia.

2. Jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1, jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych. Na postanowienie przysługuje zażalenie.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 48 ust. 1-2

Jak jest teraz?

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.**



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 48 ust. 3-5

Jak było do tej pory?

Art. 48.

3. W postanowieniu, o którym mowa w ust. 2, ustala się wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń budowy oraz nakłada obowiązek przedstawienia, w wyznaczonym terminie:

1) zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego;

2) dokumentów, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1, 2 i 4 oraz ust. 3; do projektu architektoniczno-budowlanego nie stosuje się przepisu art. 20 ust. 3 pkt 2.

4. W przypadku niespełnienia w wyznaczonym terminie obowiązków, o których mowa w ust. 3, stosuje się przepis ust. 1.

5. Przedłożenie w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w ust. 3, traktuje się jak wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jeżeli budowa nie została zakończona.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 48 ust. 3-5

Jak jest teraz?

Art. 48

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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 48a ust. 1-3 Jak jest teraz?

Dodaje się:

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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 48b ust. 1-2

Jak jest teraz?

Dodaje się: 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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 48b ust. 3 Jak jest teraz?



Dodaje się: Art. 48b c.d.

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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Odmiennie niż w aktualnie obowiązującym stanie prawnym w przypadku samowoli budowlanej organ nadzoru budowlanego będzie w każdym przypadku zobligowany do wydania postanowienia o wstrzymaniu budowy. W postanowieniu tym organ ten poinformuje inwestora o możliwości złożenia w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia wniosku o legalizację oraz konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej. Postanowienie to będzie wydawane również obligatoryjnie w przypadku zakończonych budów wzniesionych w warunkach samowoli budowlanej. Nie złożenie wniosku w terminie 30 dni od doręczenia postanowienia o wstrzymaniu budowy lub wycofanie takiego wniosku będzie obligowało organ nadzoru budowlanego do wydania decyzji o rozbiórce obiektu budowlanego lub jego części. Tym samym odmiennie niż w dzisiejszym stanie prawnym postępowanie legalizacyjne będzie możliwe jedynie na wniosek strony.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 49 ust. 1-1b

Jak było do tej pory?

Art. 49.

1. Organ nadzoru budowlanego, przed wydaniem decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na wznowienie robót budowlanych, bada:

1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

2) kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,

3) wykonanie projektu budowlanego przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane

– oraz, w drodze postanowienia, ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie. 5. Przedłożenie w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w ust. 3, traktuje się jak wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jeżeli budowa nie została zakończona.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 49 ust. 1-1b

Jak jest teraz?

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.

dodaje się ust. 1a i 1b:

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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 49 ust. 2-4

Jak było do tej pory?

Art. 49.

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

3. W przypadku stwierdzenia naruszeń, w zakresie określonym w ust. 1, organ nadzoru budowlanego nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, w określonym terminie, a po jego bezskutecznym upływie wydaje decyzję, o której mowa w art. 48 ust. 1. Decyzję tę wydaje się również w przypadku nieuiszczenia w terminie opłaty legalizacyjnej, z zastrzeżeniem art. 49c ust. 2.

4. W razie spełnienia wymagań, określonych w ust. 1, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję:

- 1) o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na wznowienie robót;
- 2) o zatwierdzeniu projektu budowlanego, jeżeli budowa została zakończona.– oraz, w drodze postanowienia, ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.5. Przedłożenie w wyznaczonym terminie dokumentów, o których mowa w ust. 3, traktuje się jak wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jeżeli budowa nie została zakończona.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 49 ust. 2-4

Jak jest teraz?

Art. 49

W uchyła się ust. 2,

dodaje się ust. 2a i 2b:

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.,

uchyla się ust. 3,

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.**



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 49b – 49i Jak było do tej pory?

Art. 49b

1. Organ nadzoru budowlanego nakazuje, z zastrzeżeniem ust. 2, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego, lub jego części, będącego w budowie albo wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia sprzeciwu przez organ administracji architektoniczno-budowlanej.

2. Jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1, jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego, oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem – gdy budowa nie została zakończona – prowadzenie robót budowlanych oraz nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w wyznaczonym terminie: (...)

2a. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje zażalenie.

3. W przypadku niespełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, stosuje się przepis ust. 1.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 49b – 49i Jak było do tej pory?

Art. 49b c.d.

4. Jeżeli zachodzą okoliczności, o których mowa w ust. 2, organ nadzoru budowlanego, w drodze postanowienia, ustala wysokość opłaty legalizacyjnej. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

5. Do opłaty legalizacyjnej stosuje się odpowiednio przepisy art. 59g, z tym że wysokość opłaty w przypadku budowy, o której mowa w:

- 1) art. 29 ust. 1 pkt 9–11, 14 oraz w art. 30 ust. 1 pkt 3 i 4 – wynosi 2500 zł;
- 2) art. 29 ust. 1 pkt 1 lit. b–d, pkt 2, 2a, 3, 3a, 6, 12, 13, 16, 19, 20b oraz 28 – wynosi 5000 zł.

6. Organ nadzoru budowlanego, w przypadku gdy budowa nie została zakończona, po wniesieniu opłaty, o której mowa w ust. 5, zezwala, w drodze postanowienia, na dokończenie budowy.

7. W przypadku nieuiszczenia w terminie opłaty legalizacyjnej organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję, o której mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem art. 49c ust. 2.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 49b – 49i Jak jest teraz?

uchyla się art. 49b

dodaje się art. 49d–49i:

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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 49b – 49i

Jak jest teraz?

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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 49b – 49i Jak jest teraz?

Art. 49f.

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 wydaniu postanowienia o wstrzymaniu budowy, o którym mowa w art. 48 ust. 1.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 49b – 49i Jak jest teraz?

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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 49b – 49i Jak jest teraz?



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 zgodne 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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 49b – 49i

Jak jest teraz?

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 zgodne 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 zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

2. Decyzja o legalizacji stanowi podstawę użytkowania obiektu budowlanego.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Uchwalona zmiana prawa budowlanego wprowadza nowy rodzaj postępowania legalizacyjnego w stosunku do samowoli budowlanej od zakończenia budowy, których upłynęło przynajmniej 20 lat. W takiej sytuacji organ nadzoru budowlanego na żądanie strony lub z urzędu prowadzić będzie tak zwane uproszczone postępowanie legalizacyjne. Postępowanie to zasadniczo różni się od zwykłego postępowania legalizacyjnego w szczególności w zakresie braku wymaganej opłaty legalizacyjnej. Ponadto będzie ono możliwe również, jedynie na żądanie właściciela lub zarządcy takiego obiektu, w stosunku do samowoli budowlanych powstałych do 1 stycznia 1995r., w stosunku do których bez takiego żądania w dalszym ciągu organy nadzoru budowlanego z urzędu (czyli bez wniosku strony) będą prowadziły postępowanie oparte o przepisy prawa budowlanego z roku 1974r.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 50a Jak jest teraz?



Art. 50a

Organ nadzoru budowlanego w przypadku wykonywania robót budowlanych – pomimo wstrzymania ich wykonywania postanowieniem:

- 1) o którym mowa w art. 48 ust. 2 oraz w art. 49b ust. 2 – nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę obiektu budowlanego lub jego części;
- 2) o którym mowa w art. 50 ust. 1 – nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę części obiektu budowlanego wykonanego po doręczeniu postanowienia albo doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu poprzedniego.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 50a

Jak jest teraz?



Art. 50a

Organ nadzoru budowlanego w przypadku wykonywania robót budowlanych – pomimo wstrzymania ich wykonywania postanowieniem:

1) uchyla się pkt 1 *(obowiązek dla organu nadzoru budowlanego wydania decyzji o nakazie rozbiórki obiektu lub jego części w przypadku wykonywania robót budowlanych pomimo ich wstrzymania zawarto aktualnie w przepisach art. 49e pkt 6)*

2) o którym mowa w art. 50 ust. 1 – nakazuje, w drodze decyzji, rozbiórkę części obiektu budowlanego wykonanego po doręczeniu postanowienia albo doprowadzenie obiektu budowlanego do stanu poprzedniego.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy



Art. 52 ust. 1-2

Jak było do tej pory?

Art. 52

Inwestor, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany na swój koszt dokonać czynności nakazanych w decyzji, o której mowa w art. 48, art. 49b, art. 50a oraz art. 51.

Jak jest teraz?

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.



Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy

Art. 53a Jak jest teraz?



dodaje się art. 53a

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 Pozwolenie na użytkowanie



Art. 55 ust. 1-1b Jak było do tej pory?

Art. 55

1. Przed przystąpieniem do użytkowania obiektu budowlanego należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na użytkowanie, jeżeli:

(...)

3) przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego ma nastąpić przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Jak jest teraz?

Art. 55

po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

1a. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 3, może obejmować:

1) obiekt budowlany lub jego część;

2) niektóre z obiektów budowlanych objętych jedną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 i 2.

1b. Decyzja, o której mowa w ust. 1 pkt 3, może być wydana, jeżeli oddawane do użytkowania obiekty budowlane lub ich części mogą samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem.





Art. 57 ust. 1

Jak było do tej pory?

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;
- 2) oświadczenie kierownika budowy:(...)
- 3) oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania;
- 4) protokoły badań i sprawdzeń;

Jak jest teraz?

dodaje się pkt 1a:

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

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;







Art. 57 ust. 1b Jak jest teraz?

Art. 57

po ust. 1a dodaje się ust. 1b:

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.

W stosunku do budynków mieszkalnych jednorodzinnych do zawiadomienia o zakończeniu budowy odmiennie niż w dzisiejszym stanie prawnym inwestor nie będzie musiał dołączyć oryginału dziennika budowy, protokołu badań i sprawdzeń za wyjątkiem badania szczelności instalacji gazowej, oraz protokołu odbioru wykonanych przyłączy.





Art. 57 ust. 7 Jak było do tej pory?

Art. 57

7. W przypadku stwierdzenia przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego lub jego części z naruszeniem przepisów art. 54 i 55, organ nadzoru budowlanego wymierza karę z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego. Do kary tej stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące kar, o których mowa w art. 59f ust. 1, z tym że stawka opłaty podlega dziesięciokrotnemu podwyższeniu.

Jak jest teraz?

Art. 57

uchyla się ust. 7 (*przepisy dotyczące kar z tytułu nielegalnego użytkowania obiektu budowlanego regulują nowe przepisy zamieszczone w art. 59i ustawy o zmianie ustawy Prawo budowlane*)



Zakończenie budowy Protokół z obowiązkowej kontroli



Art. 59d ust. 2a Jak jest teraz?

Art. 59d

po ust. 2 dodaje się ust. 2a:

2a. Protokół (z obowiązkowej kontroli) zawiera:

- 1) imię, nazwisko osób uczestniczących w kontroli, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, jeżeli ich posiadanie jest wymagane;
- 2) adres i kategorię obiektu budowlanego;
- 3) informacje niezbędne do ustalenia przebiegu i wyniku przeprowadzonej kontroli;
- 4) ustalenia dotyczące zgodności wykonania obiektu budowlanego z warunkami określonymi w decyzji o pozwoleniu na budowę oraz projektem budowlanym.



Zakończenie budowy Pozwolenie na użytkowanie

Art. 59h i 59i

Jak jest teraz?

po art. 59g dodaje się art. 59h i art. 59i

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.

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 doręczenia pouczenia, sprawdza, czy obiekt budowlany lub jego część jest nadal użytkowany z naruszeniem art. 54 i art. 55.



Art. 59i Jak jest teraz?



Art. 59i. c.d.

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 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 wydania poprzedniego postanowienia.





Art. 59i Jak jest teraz?

Art. 59i. c.d.

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.

Odmiennie niż w dzisiejszym stanie prawnym kara za nielegalne przystąpienie do użytkowania będzie nakładana dopiero przy ponownym stwierdzeniu użytkowania obiektu pomimo wcześniejszego pouczenia inwestora. Jednakże również odmiennie niż w aktualnie obowiązującym dziś stanie prawnym kara ta będzie mogła być nakładana wielokrotnie.



Utrzymanie obiektów budowlanych

Protokół z kontroli



Art. 62a ust. 1-2

Jak jest teraz?

dodaje się art. 62a

Art. 62a

1. Z kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1, osoba przeprowadzająca kontrolę sporządza protokół.
2. Protokół, o którym mowa w ust. 1, zawiera co najmniej:
 - 1) datę przeprowadzenia kontroli;
 - 2) imię i nazwisko, a także numer uprawnień budowlanych wraz ze specjalnością, w której zostały wydane, osoby przeprowadzającej kontrolę oraz jej podpis;
 - 3) imię i nazwisko albo nazwę właściciela lub zarządcy użytkowanego obiektu budowlanego;
 - 4) określenie kontrolowanego obiektu budowlanego umożliwiające jego identyfikację;
 - 5) zakres kontroli;
 - 6) ustalenia dokonane w zakresie kontroli, w tym wskazanie nieprawidłowości, jeżeli zostały stwierdzone;
 - 7) zalecenia, jeżeli zostały stwierdzone nieprawidłowości;



Utrzymanie obiektów budowlanych

Protokół z kontroli



Art. 62a ust. 2-4

Jak jest teraz?

Art. 62a cd.

8) metody i środki użytkowania elementów obiektów budowlanych narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, w przypadku kontroli tych elementów;

9) zakres niewykonanych zaleceń określonych w protokołach z poprzednich kontroli.

3. W zaleceniach wskazuje się:

1) czynności mające na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości;

2) termin wykonania czynności, o których mowa w pkt 1.

4. Do protokołu, o którym mowa w ust. 1, dołącza się kopie zaświadczeń, o których mowa w art. 12 ust. 7, oraz kopie decyzji o nadaniu uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności lub innych uprawnień lub kwalifikacji, o których mowa w art. 62 ust. 5.

Uchwalone przepisy regulują kwestię zawartości protokołu z obowiązkowej kontroli, a tym samym w ogólnym zakresie porządkują aktualnie obowiązujący stan prawny.



Art. 71 ust. 1-2a

Jak było do tej pory?

Art. 71

1. Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności:

2) podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.

2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć: (...)

Jak jest teraz?

dodaje się ust. 2a:

2a. 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.





Art. 90 i 93 Jak było do tej pory?

Art. 90

Kto, w przypadkach określonych w art. 48, art. 49b, art. 50 ust. 1 pkt 1 lub art. 50 ust. 1 pkt 2, wykonuje roboty budowlane, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

Art. 93.

Kto:

1) przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażący nie przestrzega przepisów art. 5 ust. 1–2b,

(...)

12) nie stosuje się do decyzji, o której mowa w art. 66 ust. 1a, w terminie w niej określonym, podlega karze grzywny.

Jak jest teraz?

Art. 90 - uchyla się art. 90

Art. 93

dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

13) w przypadkach określonych w art. 48 ust. 1, art. 50 ust. 1 pkt 1 lub 2, wykonuje roboty budowlane.

podlega karze grzywny



Postanowienia końcowe



- **Ustawa wchodzi w życie (19.09.2020 r.) po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia (18.03.2020 r.).**
- Do spraw uregulowanych ustawą zmienianą, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.
- W terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (do dnia 19.09.2021 r.) 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 brzmieniu dotychczasowym.
- 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 ustawy zmienianej stosuje się w brzmieniu dotychczasowym.



Postanowienia końcowe



- **Ustawa wchodzi w życie (19.09.2020 r.) po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia (18.03.2020 r.).**
- Jeżeli projekt budowlany, o którym mowa w wcześniejszym podpunkcie, wymaga uzgodnienia na podstawie przepisów ustaw zmienianych o drogach publicznych oraz o ochronie przeciwpożarowej, uzgodnień tych należy dokonać na podstawie przepisów tych ustaw w brzmieniu dotychczasowym.
- Do wniosków o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych złożonych do organów administracji architektoniczno-budowlanej i nierozpatrzonej przez te organy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy art. 9 ustawy zmienianej w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.
- Dzienniki budowy, montażu i rozbiórki wydane lub osteplowane przez organy administracji architektoniczno-budowlanej albo nadzoru budowlanego przed dniem wejścia w życie nowych przepisów zachowują ważność i są prowadzone w sposób określony w przepisach w brzmieniu dotychczasowym.



Postanowienia końcowe



- **Ustawa wchodzi w życie (19.09.2020 r.) po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia (18.03.2020 r.).**
- Przepisów art. 45b i art. 45c ustawy zmienianej 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.
- Nie można wszcząć uproszczonego postępowania legalizacyjnego, o którym mowa w art. 49f ust. 1 ustawy zmienianej, w stosunku do obiektów budowlanych, do których wydano przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy decyzję o nakazie rozbiórki.
- W przypadku wymierzenia kary, o której mowa w art. 57 ust. 7 ustawy zmienianej, przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy przepisu art. 59i ustawy zmienianej nie stosuje się.





Nowych przepisów prawa budowlanego nie będzie można stosować do spraw już wszczętych, nie zakończonych do dnia 18.09.2020r. Do tych spraw będą miały zastosowanie przepisy dotychczasowe. Ponadto w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy tj. do dnia 19.09.2021r. możliwe będzie dołączenie do wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na budowę projektu budowlanego sporządzonego według aktualnie obowiązujących przepisów, tj. bez projektu technicznego.

Niemożliwe będzie również złożenie wniosku o wszczęcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego w stosunku do obiektów budowlanych, do których wydano przed dniem wejścia w życie ustawy decyzję o nakazie rozbiórki. W stosunku do obiektów nielegalnie użytkownych (bez pozwolenia na użytkowanie lub zawiadomienia o zakończeniu budowy), dla których organ nadzoru budowlanego wymierzył już karę za nielegalne przystąpienie do użytkowania, kara ta nie będzie mogła być nakładana wielokrotnie.



Zapraszamy do udziału w szkoleniu stacjonarnym

Niniejsza prezentacja przedstawia jedynie zakres dokonanych zmian w przepisach prawa budowlanego, które będą obowiązywały po wejściu w życie ustawy, tj. po 18.09.2020r.

Dokładne omówienie zmian wraz z ich wpływem na proces inwestycyjny oraz wykonywanie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, wraz z ich uzasadnieniem i wyjaśnieniami praktycznymi zostaną szczegółowo zaprezentowane przez autora niniejszej prezentacji pana Jana Spychałę na szkoleniu, na które zapraszamy w terminie późniejszym, o czym izba poinformuje na swojej stronie internetowej.





Dziękuję za zapoznanie się
z niniejszą prezentacją



www.jsconstruct.pl