

Zmiany w prawie budowlanym – praktyczne aspekty w pracy radcy prawnego

Jacek Szadzewicz

tel - 514 664 346

e-mail - jacek.szadzewicz@o2.pl

21 marca 2023 roku

Akty prawne:

- 1) ustawa z dnia 07 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r., poz. 6821 ze zm.) - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19940890414/U/D19940414Lj.pdf> ;
- 2) rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 roku Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.) - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20220001225/O/D20221225.pdf> ;
- 3) rozporządzenie z dnia 11 września 2020 roku Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20200001609/O/D20201609.pdf>
- 4) ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20030800717/U/D20030717Lj.pdf> ;
- 5) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20040920880/U/D20040880Lj.pdf> ;
- 6) ustawa z dnia 03 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.), zwanej dalej ustawą środowiskową - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20081991227/U/D20081227Lj.pdf> ;
- 7) rozporządzenie z dnia 10 września 2019 roku Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839) –

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20190001839/O/D20191839.pdf> ;

- 8) ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r., poz. 840 ze zm.) - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20031621568/U/D20031568Lj.pdf> ;
- 9) ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku - Prawo wodne (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.) - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20170001566/U/D20171566Lj.pdf> ;
- 10) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) – <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19971150741/U/D19970741Lj.pdf> ;
- 11) ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.) - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19850140060/U/D19850060Lj.pdf> .

Specdecyzje na podstawie specustaw:

- 1) decyzji o zezwoleniu na realizację **inwestycji drogowej** - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych,
- 2) decyzji o ustaleniu lokalizacji **linii kolejowej** - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
- 3) decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie **lotniska użytku publicznego** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego,
- 4) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu wydawanej na podstawie ustawy z dnia 24 kwietnia 2009 r. o inwestycjach w zakresie **terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu**,
- 5) decyzji o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie **budowli przeciwpowodziowych**,
- 6) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy **obiektu energetyki jądrowej** oraz inwestycji towarzyszącej wydawanej na podstawie ustawy z dnia 29 czerwca 2011 r. o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie obiektów energetyki jądrowej oraz inwestycji towarzyszących,
- 7) decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę **obiektów jądrowych** - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
- 8) decyzji o zezwoleniu na założenie **lotniska** - wydawanej na podstawie ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze,
- 9) decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie **sieci przesyłowej** wydawanej na podstawie ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych,
- 10) decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie **CPK**, o której mowa w przepisach ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym.

Ustawa

z 13 lutego 2019 roku o zmianie ustawy - Prawo
budowlane oraz niektórych innych ustaw
(Dz. U. z 2020 r., poz. 471)

tzw. „pierwsza” duża nowelizacja

Do zamierzeń budowlanych realizowanych w oparciu o projekt budowlany sporządzony na podstawie przepisów dotychczasowych, dla których przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, tj. 19 września 2023 roku, wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę albo dokonano skutecznego zgłoszenia przepisy ustawy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym, ale przepisy dotyczące zmiany pozwolenia na budowę oraz przeniesienia pozwolenia na budowę bądź przeniesienia praw i obowiązków wynikające ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Prawo budowlane

Art. 1 – Zakres

Prawo budowlane normuje działalność obejmującą sprawy:

- 1) projektowania obiektów budowlanych,
- 2) budowy obiektów budowlanych,
- 3) utrzymania obiektów budowlanych,
- 4) rozbiórki obiektów budowlanych,

oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Art. 3 – definicje (wybrane)

1) **obiekt budowlany** - należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;

2) **budynek** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;

2a) **budynek mieszkalny jednorodzinny** - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

3) **budowla** - należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni jądrowych, elektrowni wiatrowych, morskich turbin wiatrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;

3a) **obiekt liniowy** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest długość, w szczególności droga wraz ze zjazdami, droga kolejowa, wodociąg, kanał, gazociąg, ciepłociąg, rurociąg, linia i trakcja

elektroenergetyczna, linia kablowa nadziemna i, umieszczona bezpośrednio w ziemi, podziemna, wał przeciwpowodziowy oraz kanalizacja kablowa, przy czym kable zainstalowane w kanalizacji kablowej, kable zainstalowane w kanale technologicznym oraz kable telekomunikacyjne dowieszone do już istniejącej linii kablowej nadziemnej nie stanowią obiektu budowlanego lub jego części ani urządzenia budowlanego;

4) **obiekt małej architektury** - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak: piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

5) **tymczasowym obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe, przenośne wolno stojące maszty antenowe;

6) **budowa** - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;

7) **roboty budowlane** - należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;

8) **remont** - należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

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

12) **pozwolenie na budowę** - należy przez to rozumieć decyzję administracyjną zezwalającą na rozpoczęcie i prowadzenie budowy lub wykonywanie robót budowlanych innych niż budowa obiektu budowlanego;

14a) **mapa do celów projektowych** - należy przez to rozumieć mapę do celów projektowych w rozumieniu art. 2 pkt 7a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

15) **teren zamknięty** - należy przez to rozumieć teren zamknięty, o którym mowa w przepisach prawa geodezyjnego i kartograficznego;

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

Art. 4 - prawo do zabudowy

Każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaze prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami.

Ograniczenia:

Art. 32 ust. 1 - decyzja o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego może być wydana po uprzednim:

- 1) przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, jeżeli jest ona wymagana przepisami ustawy środowiskowej,
- 2) uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów,
- 3) wyrażeniu zgody przez ministra właściwego do spraw energii.

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

- 1) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwoleń „morskich”,
- 3) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 4) przedłożył decyzję Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki o wyznaczeniu go operatorem systemu przesyłowego elektroenergetycznego lub gazowego lub operatorem systemu połączonego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane

Złożenie przez inwestora oświadczenia o posiadanym prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, **co do zasady zwalnia** organy administracji z konieczności badania prawdziwości tego oświadczenia. Takie oświadczenie jest **jednak tylko skuteczne**, gdy z zebranego w sprawie materiału **nie wynika wniosek przeciwny** albo **nie zachodzą wątpliwości** co do jego zgodności z rzeczywistym stanem prawnym – wyrok NSA z dnia 24 listopada 2022 r. o sygn. akt II OSK 1950/21.

Jeżeli nie została spełniona podstawowa przesłanka wydania pozwolenia na budowę, wyliczona w art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego, to wydanie pozwolenia na budowę jest dotknięte kwalifikowanym naruszeniem prawa - **rażącym naruszeniem prawa, obwarowanym sankcją nieważności** – wyrok NSA z dnia 19 października 2022 r. o sygn. akt II OSK 1500/21.

Warunkiem wydania pozwolenia na budowę w rozumieniu art. 32 ust. 4 pkt 2 p.b. jest złożenie przez inwestora oświadczenia, pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, **nie zaś udokumentowanie** posiadanego przez inwestora prawa do nieruchomości na cele budowlane – wyrok NSA z dnia 04 lipca 2022 r. o sygn. akt II OSK 2111/20.

Oświadczenie inwestora **może być przez organy administracji weryfikowane tylko wówczas**, gdy w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę wyjdą na jaw okoliczności **podważające wiarygodność** tego oświadczenia, przy czym organ architektoniczno-budowlany ma jedynie ustalić czy z dokumentów będących w jego dyspozycji można jednoznacznie wywieść, że inwestor wykazał, iż posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane - wyrok NSA z dnia 05 kwietnia 2022 r. o sygn. akt II OSK 1616/19.

Uproszczenie w kompletowaniu dokumentacji poprzedzającej wydanie pozwolenia na budowę, poprzez ograniczenie do złożenia oświadczenia, o jakim mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2 p.b., nie zwalnia organu administracji publicznej z obowiązku stosowania przy rozpoznawaniu sprawy zasad postępowania określonych w k.p.a. Organ administracji publicznej ma nie tylko prawo, ale i obowiązek sprawdzenia prawdziwości złożonego oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w sytuacji, gdy **poweźmie uzasadnioną wątpliwość co do prawdziwości treści oświadczenia** - wyrok NSA z dnia 17 marca 2022 r. o sygn. akt II OSK 846/19.

Oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane zastępuje dowody istnienia tego prawa, gdyż stwarza domniemanie, że rzeczywiście przysługuje ono osobie składającej takie oświadczenie. Oświadczenie to, składane pod rygorem odpowiedzialności karnej, jest środkiem dowodowym mającym wykazać dysponowanie przez inwestora prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Złożenie powyższego oświadczenia, **w razie wątpliwości**, nie odbiera organowi administracji architektoniczno-budowlanej **kompetencji do zbadania jego prawdziwości**, przy czym badanie to powinno zmierzać w kierunku ustalenia istnienia tytułu prawnego inwestora, w rozumieniu art. 3 pkt 11 p.b. – wyrok WSA w Szczecinie z dnia 17 lutego 2022 r. o sygn. akt II SA/Sz 1226/21.

Złożone przez inwestora oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane jest skuteczne do czasu, gdy inna osoba zakwestionuje jego zgodność z rzeczywistością i przedstawi dowody podważające jego treść. Możliwość zakwestionowania oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane **nie oznacza** przy tym, że w postępowaniu administracyjnym lub sądownoadministracyjnym **mogą być rozstrzygane kwestie**

cywilnoprawne, do rozstrzygnięcia których powołane są sądy cywilne – wyrok WSA w Kielcach z dnia 15 kwietnia 2021 r. o sygn. akt II SA/Ke 1086/20.

Przepisy prawa budowlanego **nie wymagają**, aby zgoda współwłaścicieli wyrażona dla inwestora na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane **musiała zostać wyrażona wyłącznie w formie pisemnej**. Forma pisemna służy **celom dowodowym**, ale wyrażenie takiej zgody inwestorowi w innej formie (np. ustnej) jest wystarczające, istotne jest, aby była ona wyrażona w sposób jasny i jednoznaczny. Inwestor na piśmie i pod prawnymi rygorami składa zaś oświadczenie, że dysponuje prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Co istotne, późniejsze cofnięcie zgody udzielonej inwestorowi nie ma wpływu na kwestię dysponowania nieruchomością na cele budowlane w dacie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę - wyrok WSA w Kielcach z dnia 11 marca 2021 r. o sygn. akt II SA/Ke 1077/20.

Złożenie oświadczenia o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w trybie art. 32 ust. 4 pkt 2 p.b., nie zwalnia organu administracji architektoniczno-budowlanej całkowicie z wyjaśnienia tej kwestii, o ile powstaną uzasadnione wątpliwości. Jednak z drugiej strony, spory przed sądem powszechnym o prawo do nieruchomości, **co do zasady nie stanowią przesłanki do zawieszenia** postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. – wyrok WSA w Warszawie z dnia 30 kwietnia 2020 r. o sygn. akt. VII SA/Wa 353/20.

Na tle art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. w zw. z art. 32 ust. 4 pkt 2 p.b. **nie da się wywieść generalnej tezy**, że każdy spór dotyczący tego, czy inwestorowi przysługuje tytuł prawny do nieruchomości przeznaczanej na cele budowlane skutkuje obowiązkiem zawieszenia postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę. Oceny istnienia i charakteru związku pomiędzy postępowaniem prowadzonym przed organem administracji architektoniczno-budowlanej a postępowaniem prowadzonym przed sądem powszechnym w odniesieniu do nieruchomości przeznaczonej na cele budowlane pod kątem istnienia przesłanki zawieszenia postępowania określonej w art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a. **należy dokonywać indywidualnie w każdej sprawie** – wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 15 stycznia 2020 r. o sygn. akt II SA/Go 629/19.

Dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane stanowi co do zasady czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a więc w odniesieniu do nieruchomości, która objęta jest współwłasnością, wylegitymowanie się prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oznacza **konieczność przedstawienia przez inwestora zgody wspólnoty bądź zastępującego ją orzeczenia sądu** - wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 15 marca 2022 r. o sygn. akt II SA/Bd 1386/21.

Dysponowanie nieruchomością na cele budowlane stanowi, co do zasady, czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W przypadku gdy nieruchomość objęta jest współwłasnością, legitymowanie się prawem do jej dysponowania na cele budowlane wymaga przedstawienia przez inwestora **zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości** – wyrok WSA w Warszawie z dnia 28 stycznia 2022 r. o sygn. akt II SA/Wa 1899/21.

Nie każde wykorzystanie części nieruchomości wspólnej na potrzeby przeprowadzanej inwestycji budowlanej, winno być kwalifikowane jako czynność wykraczająca poza zwykły zarząd rzeczą. Jeżeli bowiem planowane roboty budowlane zmierzają mają do **zachowania należytego stanu nieruchomości** (budynku), to ich kwalifikacja prawna winna być oceniana właśnie przez pryzmat czynności zwykłego zarządu (art. 201 k.c.) lub czynności zachowawczych (art. 209 k.c.). Wykonanie takiej instalacji w budynku, w którym żadna **instalacja grzewcza** nie została jeszcze zrealizowana świadczy o podjęciu starań o zachowanie obiektu w niepogorszym stanie i co do zasady, nie stanowi przekroczenia granic zwykłego zarządu rzeczą – wyrok NSA z dnia 30 stycznia 2021 r. o sygn.. akt II OSK 1513/17.

Oświadczenie - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210001170/O/D20211170.pdf>

Art. 5 i 9-odstępstwo od warunków technicznych

Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.

Do przepisów techniczno-budowlanych zalicza się:

- 1) warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie,
- 2) warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.

Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie to m. in.:

- 1) rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- 2) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych,
- 4) rozporządzenie Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie,
- 5) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
- 6) Rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać kanały technologiczne.

W przypadkach szczególnie uzasadnionych dopuszcza się odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych.

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

Minister może uzależnić upoważnienie do wyrażenia zgody na odstępstwo od spełnienia dodatkowych warunków.

Odstępstwa, nie dopuszcza się w postępowaniach w sprawach rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy.

Formularz - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210001154/O/D20211154.pdf>

Art. 12 - samodzielne funkcje techniczne w budownictwie:

- 1) projektowanie, sprawdzanie projektów architektoniczno-budowlanych i sprawowanie nadzoru autorskiego,
- 2) kierowanie budową lub innymi robotami budowlanymi,
- 3) kierowanie wytwarzaniem konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz nadzór i kontrolę techniczną wytwarzania tych elementów,
- 4) wykonywanie nadzoru inwestorskiego,
- 5) sprawowanie kontroli technicznej utrzymania obiektów budowlanych,
- ~~6) wykonywanie nadzoru budowlanego,~~
- ~~7) rzeczoznawstwo budowlane.~~

Art. 13 i 14 – Uprawnienia budowlane

Uprawnienia budowlane mogą być udzielane do projektowania lub kierowania robotami budowlanymi, w ograniczonym zakresie lub bez ograniczeń.

Uprawnienia budowlane są udzielane w specjalnościach:

- 1) architektonicznej;
- 2) konstrukcyjno-budowlanej;
- 3) inżynierskiej:
 - a) mostowej,
 - b) drogowej,
 - c) kolejowej w zakresie kolejowych obiektów budowlanych,
 - d) kolejowej w zakresie sterowania ruchem kolejowym,
 - e) hydrotechnicznej,
 - f) wyburzeniowej;
- 4) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń:
 - a) telekomunikacyjnych,
 - b) ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - c) elektrycznych i elektroenergetycznych.

Uczestnicy procesu budowlanego oraz ich prawa i obowiązki

Uczestnicy procesu budowlanego (art. 17):

- 1) inwestor;
- 2) inspektor nadzoru inwestorskiego;
- 3) projektant;
- 4) kierownik budowy lub kierownik robót.

Obowiązki inwestora to zorganizowanie procesu budowy, a w szczególności zapewnienie (art. 18 ust. 1):

- 1) opracowania projektu budowlanego i, stosownie do potrzeb, innych projektów,
- 2) objęcia kierownictwa budowy przez kierownika budowy,
- 3) opracowania planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 4) wykonania i odbioru robót budowlanych,
- 5) w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót budowlanych lub warunkami gruntowymi, nadzoru nad wykonywaniem robót budowlanych - przez osoby o odpowiednich kwalifikacjach zawodowych.

Uprawnienia inwestora (art. 18 ust. 2 i 3):

- 1) ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego,
- 2) zobowiązanie projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego.

Obowiązki projektanta (art. 20):

- 1) **opracowanie projektu budowlanego** w sposób zgodny z wymaganiami ustawy, ustaleniami określonymi w decyzjach administracyjnych dotyczących zamierzenia budowlanego, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 2) **zapewnienie**, w razie potrzeby, **udziału** w opracowaniu projektu budowlanego **osób posiadających uprawnienia budowlane** do projektowania w odpowiedniej specjalności;

- 3) **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;
- 4) **sporządzenie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia** ze względu na specyfikę projektowanego obiektu budowlanego, uwzględnianej w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 5) **określenie obszaru oddziaływania obiektu**;
- 6) uzyskanie wymaganych opinii, uzgodnień i sprawdzeń rozwiązań projektowych w zakresie wynikającym z przepisów;
- 7) **wyjaśnianie wątpliwości** dotyczących projektu i zawartych w nim rozwiązań;
- 8) **sporządzanie lub uzgadnianie indywidualnej dokumentacji technicznej**, o której mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych;
- 9) **sprawowanie nadzoru autorskiego** na żądanie inwestora lub organu administracji architektoniczno-budowlanej w zakresie:
 - a) stwierdzania w toku wykonywania robót budowlanych zgodności realizacji z projektem,
 - b) uzgadniania możliwości wprowadzenia rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w projekcie, zgłoszonych przez kierownika budowy lub inspektora nadzoru inwestorskiego.
- 10) zapewnia sprawdzenie projektu architektoniczno-budowlanego oraz technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi.

Obowiązek, sprawdzenia projektu architektoniczno – budowlanego i projektu technicznego pod względem zgodności z przepisami, w tym techniczno-budowlanym, nie dotyczy:

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

Uprawnienia projektanta (art. 21):

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

Obowiązki kierownika budowy (art. 22):

- 1) sporządzenie lub zapewnienie sporządzenia planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia,
- 2) protokolarne przejęcie od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- 3) prowadzenie dokumentacji budowy;
- 4) zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy;
- 5) koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia:
 - a) przy opracowywaniu technicznych lub organizacyjnych założeń planowanych robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów, które mają być prowadzone jednocześnie lub kolejno,
 - b) przy planowaniu czasu wymaganego do zakończenia robót budowlanych lub ich poszczególnych etapów;
- 6) koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach, o których mowa w art. 21a ust. 3, oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- 7) wprowadzanie niezbędnych zmian w informacji, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b, oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, wynikających z postępu wykonywanych robót budowlanych;
- 8) podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym;
- 9) zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych stosowania wyrobów, zgodnie z art. 10;
- 10) wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu;

- 11) zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem;
- 12) realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy;
- 13) zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru;
- 14) przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego;
- 15) zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestniczenie w czynnościach odbioru i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia, o którym mowa w art. 57 ust. 1 pkt 2.

Obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego (art. 25):

- 1) reprezentowanie inwestora na budowie przez sprawowanie kontroli zgodności jej realizacji z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej;
- 2) sprawdzanie jakości wykonywanych robót budowlanych i stosowania przy wykonywaniu tych robót wyrobów zgodnie z art. 10;
- 3) sprawdzanie i odbiór robót budowlanych ulegających zakryciu lub zanikających, uczestniczenie w próbach i odbiorach technicznych instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych oraz przygotowanie i udział w czynnościach odbioru gotowych obiektów budowlanych i przekazywanie ich do użytkowania;
- 4) potwierdzanie faktycznie wykonanych robót oraz usunięcia wad, a także, na żądanie inwestora, kontrolowanie rozliczeń budowy.

Uprawnienia inspektora nadzoru inwestorskiego (art. 26):

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

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

Organ administracji architektoniczno-budowlanej może w decyzji o pozwoleniu na budowę nałożyć na inwestora obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, a także obowiązek zapewnienia nadzoru autorskiego, w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania obiektu lub robót budowlanych bądź przewidywanym wpływem na środowisko (art. 19 ust. 1).

Rozporządzenie z dnia 19 listopada 2001 roku Ministra Infrastruktury w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz. U. Nr 138, poz. 1554), <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20011381554/O/D20011554.pdf> określa rodzaje obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.

Dodatkowo obowiązek ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego dotyczy również robót budowlanych objętych decyzją o wznowieniu robót budowlanych (art. 51 ust. 4) oraz decyzją o legalizacji budowy.

Zakaz łączenia funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego (art. 27 ust. 1).

Strony

Stronami postępowania w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu (art. 28 ust. 2).

Stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek (art. 28 KPA).

W postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę nie stosuje się przepisów dotyczących udziału organizacji społecznej w postępowaniu (art. 28 ust. 3).

Przy czym jeżeli postępowanie w sprawie pozwolenia na budowę wymagającym udziału społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przepisy dotyczące stron nie stosuje się, a organizacje społeczne mogą brać w nich udział (art. 28 ust. 4).

Dotyczy tylko pozwolenia na budowę, nie dotyczy m. in. pozwolenia na rozbiórkę.

Skoro przepis art 28 ust 2 ustawy wskazuje strony postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, to również wykładnia tego przepisu zmierzająca do wykazania, że dotyczy on także postępowań w sprawie pozwolenia na rozbiórkę nawet wówczas, gdyby oparta została na definicjach ustawowych, miałaby charakter rozszerzający, a zatem w tym wypadku niedopuszczalny. Pogląd taki znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie sądowo-administracyjnym, w którym wskazuje się, że przepis art 28 ust 2 ustawy Prawo budowlane zawężający katalog stron postępowania w sprawie pozwolenia na budowę, odnosi się tylko do postanowień w sprawie ich wydania, a wobec tego nie może on mieć zastosowania w innych postępowaniach nawet wówczas, gdy jest to postępowanie do niego zbliżone (por. wyrok NSA z dnia 24 stycznia 2012 r.

o sygn. akt II OSK 2111/10, wyrok NSA z 6 października 2010 r. o sygn. akt II OSK 1505/09) – zgodnie z wyrokiem WSA w Gdańsku z dnia 05 lutego 2020 r. o sygn. akt II SA/Gd 483/19.

Art. 28 – Zasada uzyskania pozwolenia na budowę

Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę organu administracji architektoniczno-budowlanej, z zastrzeżeniem art. 29-31.

Roboty budowlane prowadzone bez decyzji o pozwoleniu na budowę:

- 1) budowy niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymagające zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych określa art. 29 ust. 1,
- 2) budowy niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych określa art. 29 ust. 2,
- 3) roboty budowlane niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymagające zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych określa art. 29 ust. 3,
- 4) roboty budowlane niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych określa art. 29 ust. 4,
- 5) rozbiórka obiektu budowlanego prowadzona na podstawie pozwolenia na rozbiórkę określa art. 30b,
- 6) rozbiórka budynków i budowli prowadzona na podstawie zgłoszenia (rozbiórki) określa art. 31 ust. 1,
- 7) rozbiórka obiektów budowlanych niewymagająca decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę oraz zgłoszenia (rozbiórki) określa art. 31 ust. 1a.

Odnosząc się do powyższego wskazania wymaga, że podstawową zasadą Prawa budowlanego jest możliwość realizacji robót budowlanych w oparciu o pozwolenie na budowę (art. 28 ust. 1 Prawa budowlanego). Wyjątki od zasady realizacji robót budowlanych na podstawie pozwolenia na budowę uregulowane zostały w przepisach art. 29 Prawa budowlanego. Przy czym wyjątki te ujęte zostały w formie katalogu zamkniętego, tj. poprzez precyzyjne określenie budów albo robót budowlanych zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę. Przyjęcie przez ustawodawcę takiej konstrukcji przepisów Prawa budowlanego oznacza, że nie jest możliwym stosowanie w zakresie art. 29 Prawa budowlanego wykładni celowościowej, czy wykładni rozszerzającej. Wręcz przeciwnie wszelkie wyjątki od obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę należy interpretować w sposób ścisły.

Stanowisko takiej przyjmowane jest w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 listopada 2017 r., sygn. akt II OSK 512/16; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 18 czerwca 2014 r., sygn. akt VII SA/Wa 522/14; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z 28 października 2013 r., sygn. akt II SA/Op 326/13; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z 31 marca 2015 r., sygn. akt II SA/Lu 617/14).

Art. 29 ust. 1 - budowy niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymagające zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych określa:

1) wolno stojących **budynków mieszkalnych jednorodzinnych**, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;

1a) wolno stojących, nie więcej niż dwukondygnacyjnych **budynków mieszkalnych jednorodzinnych** o powierzchni zabudowy do 70 m², których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane, a budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych inwestora;

Organ po otrzymaniu zgłoszenia:

1) nie dokonuje sprawdzenia:

- a) zgodności PB z ustalaniem MPZP, innymi aktami prawa miejscowego albo DoWZiZT, w przypadku braku MPZP,
- b) zgodności PB z wymaganiami ochrony środowiska,
- c) zgodności PB z ustaleniami uchwały o ustalaniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej,
- d) zgodności z projektem zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym przepisami techniczno – budowlanymi,
- e) kompletności projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego,
- f) posiadania przez projektanta odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualności zaświadczeń o członkostwie do izb zawodowych,

2) nie może wnieść sprzeciwu,

3) nie może wydać zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu,

4) nie może nałożyć obowiązku uzupełnienia braków zgłoszenia,

5) nie może nałożyć obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę obiektu.

Po dokonaniu zgłoszenia organ weryfikuje ewentualne braki formalne. W przypadku ich wystąpienia należy zastosować procedurę zgłoszenia „zwykłego”, a w przypadku ich braku organ wykonuje czynności kancelaryjne tj. ostemplowuje PB. Może również wskazać organowi nadzoru budowlanego ewentualne uchybienia.

- 2) **sieci** elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższej niż 1kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa;
- 3) wolno stojących parterowych **budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych** o powierzchni zabudowy do 35 m²;
- 4) obiektów budowlanych, niewymienionych w pkt 2, 3 i 5-30 oraz w ust. 2, usytuowanych na **terenach zamkniętych**, ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej lub ministra właściwego do spraw wewnętrznych, z wyłączeniem budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej;
- 5) **oczyszczalni ścieków** o wydajności do 7,50 m³ na dobę;
- 6) **zbiorników bezodpływowych** na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ ;

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z 29 kwietnia 2021 r. o sygn. akt II SA/Sz 988/20.

Interpretacja przepisów powinna nadszukać za obecną tendencją do odformalizowania procedur i stopniowego zmniejszania reglamentacji prawnej nieskomplikowanych pod względem technicznym budów i robót budowlanych. Stąd też należy zgodzić się ze Skarżącą, że przy dokonywaniu wykładni art. 29 p.b. należy uwzględniać zakres jak i stopień technicznego skomplikowania danego przedsięwzięcia. Z literalnego brzmienia art. 29 p.b. wynika, że wprawdzie w katalogu robót zwolnionych z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę nie wymieniono wykonania zbiornika bezodpływowego na deszczówkę, jednakże - zdaniem Sądu - poprzestanie na takiej interpretacji stoi w sprzeczności zarówno z rezultatem wykładni celowościowej jak i systemowej, a także zasadą proporcjonalności.

Zwrócić należy bowiem uwagę, że w katalogu tym znajdują się obiekty o zbliżonym lub większym stopniu skomplikowania i oddziaływania niż obiekt planowany przez Skarżącą. Do tych obiektów należą chociażby zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe o pojemności 10 m³ (art. 29 ust. 1 pkt 3a p.b.).

Niewątpliwie zarówno zbiorniki na ścieki jak i na deszczówkę pełnią podobne funkcję tj. gromadzenia substancji ciekłych, z tą różnicą, że zbiornik na nieczystości charakteryzuje się większym oddziaływaniem, niż zbiornik na wodę deszczową.

Oba obiekty są zasobnikami, konstrukcyjnie podobnymi. Zakres robót budowlanych obejmujących ich zainstalowanie w zasadzie będzie taki sam. Z tych też względów zastosowanie odmiennej kwalifikacji prawnej wobec zbiornika na wodę deszczową nie znajduje racjonalnego uzasadnienia.

Przyjęcie przeciwnego stanowiska, tak jak to uczyniły organy, kłóci się bowiem z założeniem o racjonalności ustawodawcy, a także spójnością systemu prawa. Skoro bowiem ustawodawca zwolnił z obowiązku uzyskania pozwolenia budowlanego budowę zbiornika bezodpływowego na ścieki o pojemności do 10 m³, to nie sposób przyjąć, że oczekuje takiego pozwolenia w przypadku bezodpływowego zbiornika na wodę opadową o analogicznej lub mniejszej pojemności. Znamienne jest przy tym, że w przeciwieństwie do zbiornika bezodpływowego na ścieki warunki techniczne w zasadzie w ogóle nie regulują wymagań techniczno-budowlanych dotyczących realizacji zbiorników na wodę opadową. Trudno więc i z tej przyczyny znaleźć uzasadnienie dla twierdzenia, że taka inwestycja objęta jest administracyjną reglamentacją w formie pozwolenia budowlanego.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, a skarga kasacyjna została oddalona wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 16 listopada 2022 r. o sygn. akt II OSK 1865/21.

7) **tymczasowych obiektów budowlanych** niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce - w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu;

8) **pomostów** o długości całkowitej do 25 m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu, do 2,50 m;

9) **instalacji zbiornikowych na gaz płynny** z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;

10) **kanalizacji kablowej**;

11) **zjazdów** z dróg krajowych i wojewódzkich oraz zatok parkingowych na tych drogach;

12) obiektów budowlanych służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r. poz. 1420) w zakresie poszukiwania i rozpoznawania **złóż węglowodorów**;

13) obiektów budowlanych **piętrzących wodę i upustowych** o wysokości piętrzenia poniżej 1 m poza śródlądowymi drogami wodnymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin;

14) wolno stojących parterowych **budynków gospodarczych, garaży oraz wiat** - o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;

Przez pojęcie „wolno stojący” rozumieć należy samodzielność i suwerenność konstrukcji obiektu, fizyczne oddzielenie od innych obiektów budowlanych. Budynek wolno stojący to zatem budynek, który nie jest połączony z innym obiektem budowlanym i nie wykorzystuje w swej konstrukcji jakichkolwiek elementów innego obiektu budowlanego - wyrok WSA w Gliwicach z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt II SA/Gl 1420/13.

15) **przydomowych ganków oraz oranżerii (ogrodów zimowych)** - o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;

16) wolno stojących parterowych **budynków rekreacji indywidualnej** rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy: do 35 m² oraz powyżej 35 m², ale nie więcej niż 70 m², przy rozpiętości elementów konstrukcyjnych do 6 m i wysięgu wsporników do 2 m - przy czym liczba tych budynków na działce nie może być większa niż jeden na każde 500 m² powierzchni działki;

Przepis art. 29 ust. 1 pkt 2a p.b. dotyczy wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku. Zgodnie bowiem z treścią § 3 pkt 7 rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065) budynek rekreacji indywidualnej to budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku. Tym samym, budynek

rekreacji indywidualnej to budynek przeznaczony dla odpoczynku **jego właściciela i na zaspokojenie jego potrzeb, a nie wszystkich innych osób**, dla których przewidziane są usługi hotelarskie. Obiekt rekreacji indywidualnej nie stanowi zatem zabudowy usługi turystyki – wyrok WSA w Gdańsku z dnia 12 maja 2021 r. o sygn. akt II SA/Gd 7/21.

17) parterowych budynków o powierzchni zabudowy do 35 m², służących jako **zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych**, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa, sytuowanych na obszarze Natura 2000;

18) **gospodarczych obiektów budowlanych** o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, oraz stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 500 m² i głębokości nieprzekraczającej 2 m od naturalnej powierzchni terenu, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa, **sytuowanych na obszarze Natura 2000**;

19) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk łącznie, sytuowanych na obszarze Natura 2000;

20) **boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji**;

21) **ogrodzeń** o wysokości powyżej 2,20 m;

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

23) **przyłączy** elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych, telekomunikacyjnych - z zastrzeżeniem art. 29a;

24) **kanałów technologicznych**, w rozumieniu art. 4 pkt 15a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, w pasie drogowym w ramach przebudowy drogi;

25) **stacji ładowania**, w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 3 tej ustawy;

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

27) podbudowy słupowej dla telekomunikacyjnych linii kablowych;

28) obiektów małej architektury w miejscach publicznych;

29) **obiektów gospodarczych** związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej płyt do składowania obornika, szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, ~~naziemnych silosów na materiały sypkie, o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 7 m~~, naziemnych silosów na materiały sypkie, o pojemności do 250 m³ i wysokości nie większej niż 15 m (Lex silos), silosów na kiszonkę;

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

31) **stawów i zbiorników wodnych** o powierzchni przekraczającej 1000 m² i nieprzekraczającej 5000 m² oraz głębokości nieprzekraczającej 3 m, położonych w całości na gruntach rolnych,

32) **jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i wiat** o prostej konstrukcji, związanych z produkcją rolną, o powierzchni zabudowy do 300 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 7 m i wysokości nie większej niż 7 m, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane (Lex silos),

33) **obiektów budowlanych służących przechowywaniu zboża** o maksymalnej pojemności 5000 t, usytuowanych w całości w granicach administracyjnych portów morskich (Lex silos).

Art. 29 ust. 2 - budowy niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych:

1) **obiektów gospodarczych** związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej: **parterowych budynków gospodarczych** o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m oraz **suszarni kontenerowych** o powierzchni zabudowy do 21 m²;

2) **wiat** o powierzchni zabudowy do 50 m², sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny, lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekraczać dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki;

3) **wolno stojących altan** o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki;

4) **altan działkowych i obiektów gospodarczych**, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;

5) **wiat przystankowych i peronowych**;

6) **parterowych budynków** o powierzchni zabudowy do 35 m², **służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych**, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa, z wyjątkiem budynków sytuowanych na obszarze Natura 2000;

7) **stanowisk postojowych** dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie, z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000;

8) **gospodarczych obiektów budowlanych** o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, oraz stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 500 m² i głębokości nieprzekraczającej 2 m od naturalnej powierzchni terenu przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa, z wyjątkiem sytuowanych na obszarze Natura 2000;

9) wolno stojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych;

10) **parkometrów** z własnym zasilaniem;

- 11) **zjazdów** z dróg powiatowych i gminnych oraz zatok parkingowych na tych drogach;
- 12) **przepustów** o przekroju wewnętrznym do 0,85 m²;
- 13) **przydomowych basenów i oczek wodnych** o powierzchni do 50 m²;
- 14) obiektów budowlanych będących **urządzeniami melioracji wodnych**;
- 15) **opasek brzegowych** oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych;
- 16) **pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych**;
- 17) **telekomunikacyjnych linii kablowych**;
- 18) **urządzeń pomiarowych**, wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych, punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych, piezometrów obserwacyjnych i obudowanych źródeł;
- 19) **obiektów małej architektury**, z wyjątkiem obiektów małej architektury w miejscach publicznych;
- 20) **ogrodzeń** o wysokości nieprzekraczającej 2,20 m;
- 21) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;
- 22) tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, niepełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel;
- 23) znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody;
- 24) poligonowych obiektów budowlanych, w szczególności stanowisk obronnych, przepraw, budowli ziemnych, budowli fortyfikacyjnych, instalacji tymczasowych oraz obiektów kontenerowych, lokalizowanych na terenach zamkniętych

wyznaczonych przez Ministra Obrony Narodowej do prowadzenia ćwiczeń wojskowych z wykorzystaniem obozowisk polowych oraz umocnień terenu do pozoracji bezpośredniego prowadzenia walki;

25) obudowy **ujęć wód podziemnych**;

26) **punktów ładowania**, w rozumieniu art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, z wyłączeniem infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 3 tej ustawy;

27) urządzeń sytuowanych w pasie drogowym dróg publicznych, wraz z fundamentami, konstrukcjami wsporczymi oraz przynależnymi elementami wyposażenia służących do zarządzania drogami, w tym do wdrażania inteligentnych systemów transportowych, służących do zarządzania ruchem drogowym, w tym urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, o których mowa w art. 13o ust. 1 i art. 20g ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

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

29) obiektów kontenerowych wraz z instalacjami i przyłączami oraz związanych z nimi sieciami elektroenergetycznymi, wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej, cieplnymi - lokalizowanych na terenach zamkniętych wyznaczonych decyzją Ministra Obrony Narodowej;

30) **naziemnych zbiorników** będących obiektami budowlanymi, służących do przechowywania paliw płynnych klasy III, na potrzeby własne użytkownika, o pojemności do 5 m³ ;

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

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

33) **jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i wiat** o prostej konstrukcji, związanych z produkcją rolną, o powierzchni zabudowy do 150 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 6 m i wysokości nie większej niż 7 m, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane (Lex silos).

Art. 29 ust. 3 - roboty budowlane niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymagające zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych:

1) przebudowie:

- a) przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany,
- b) obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 9, 11-13 oraz 30,
- c) sieci gazowych oraz sieci elektroenergetycznych innych niż wymienione w ust. 1 pkt 2 lit. a i e,
- d) dróg, torów kolejowych i urządzeń z nimi związanych, torów tramwajowych i urządzeń z nimi związanych,
- e) polegającej na dociepleniu budynków o wysokości powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m,
- f) instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1 MW wykorzystujących hydroenergię do wytwarzania energii elektrycznej w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;

2) remoncie:

- a) budowli, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę,
- b) budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę - w zakresie przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych;

3) instalowaniu:

- a) na obiektach budowlanych stanowiących albo niestanowiących całości techniczno-użytkowej urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń zasilających, o wysokości powyżej 3 m,
- b) krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- c) tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym,
- d) wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych,
- e) mikroinstalacji biogazu rolniczego, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Art. 29 ust. 4 - roboty budowlane niewymagające decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych

1) przebudowie:

- a) budynków, których budowa wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z wyłączeniem przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych,
- b) obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt 4-8, 10 i 14-29 oraz w ust. 2,
- c) polegającej na dociepleniu budynków o wysokości nieprzekraczającej 12 m,
- d) urządzeń budowlanych;

2) remoncie:

- a) obiektów budowlanych, z wyłączeniem remontu:
 - budowli, których budowa wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - budynków, których budowa wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę - w zakresie przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych,
- b) urządzeń budowlanych;

3) instalowaniu:

- c) 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) krat na obiektach budowlanych, z wyłączeniem instalowania krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- e) pomp ciepła, wolno stojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż **150 kW** z zastrzeżeniem, że do urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW stosuje się obowiązek uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, zwany dalej

„uzgodnieniem pod względem ochrony przeciwpożarowej”, projektu tych urządzeń oraz zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej, o którym mowa w art. 56 ust. 1a,

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

4) utwardzaniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych.

W każdym razie, gdy utwardzenie terenu pełni funkcję samodzielną lub dominującą, a nie służebną, wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę, wedle ogólnej zasady z art. 28 ust. 1 p.b. Wykonanie utwardzenia powierzchni gruntu działki budowlanej i przeznaczenie tak utwardzonego terenu może być zatem różne, ale roboty budowlane nie powinny doprowadzić do powstania obiektu budowlanego wymagającego uzyskania pozwolenia na budowę – wyrok WSA w Białymstoku z dnia 30 listopada 2021 r. o sygn. akt II SA/Bk 686/21.

Utwardzenie działki w taki sposób, że wykonana nawierzchnia umożliwia wykorzystanie jej jako **szlaku komunikacyjnego dla samochodów**, co stanowi wykonanie obiektu spełniającego funkcję drogi, a więc stanowi drogę w rozumieniu art. 3 pkt 3a p.b., samo w sobie przekreśla możliwość zwolnienia z obowiązku uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę – wyrok WSA w Krakowie z dnia 13 maja 2022 r. o sygn. akt II SA/Kr 288/22.

Pozwolenia na budowę wymaga:

- 1) wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w ust. 1-4, wymaga uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o której mowa w art. 9, inwestor występuje z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę – art. 29 ust. 6,
- 2) przedsięwzięcia, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięcia wymagające przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 z wyjątkiem:
 - a) parterowych budynków o powierzchni zabudowy do 35 m², służących jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych, położonych na terenach stanowiących własność Skarbu Państwa, sytuowanych na obszarze Natura 2000;
 - b) gospodarczych obiektów budowlanych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, oraz stawów i zbiorników wodnych o powierzchni nieprzekraczającej 500 m² i głębokości nieprzekraczającej 2 m od naturalnej powierzchni terenu, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej i położonych na gruntach leśnych Skarbu Państwa, sytuowanych na obszarze Natura 2000;
 - c) stanowisk postojowych dla samochodów osobowych do 10 stanowisk wyłącznie, sytuowanych na obszarze Natura 2000;
- 3) roboty budowlane, o których mowa w ust. 1-4, wykonywane przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków - przy czym do wniosku o decyzję o pozwoleniu na budowę należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zgłoszenia wymaga wykonanie robót budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1-4, na obszarze wpisanym do rejestru zabytków - przy czym do zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Inwestor zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w ust. 1, lub robót budowlanych, o których mowa w ust. 3, może wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę – art. 29 ust. 5.

Art. 30 – zgłoszenie

Zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych dokonuje się organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

W zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres, miejsce i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Formularz - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210000304/O/D20210304.pdf>

Do zgłoszenia należy dołączyć:

- 1) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2/oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane/;
- 2) odpowiednie szkice lub rysunki - w zależności od potrzeb;
- 3) pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których **obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw**, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów – strona 79 + art. 39 PB + art. 30 ust. 6 pkt 2 PB;

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 26 kwietnia 2023 r. o sygn. akt IV SA/Po 55/23 - starosta prawidłowo zobowiązał inwestorów do przedłożenia decyzji o warunkach zabudowy. Brak decyzji o warunkach zabudowy uniemożliwił organowi administracji architektoniczno-budowlanej realizację obowiązków w zakresie kontroli zgodności planowanego zamierzenia budowlanego z decyzją o warunkach zabudowy, która była wymagana na gruncie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3a) dokumentację techniczną zawierającą rozwiązania zapewniające nośność i stateczność konstrukcji, bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz bezpieczeństwo pożarowe, której zakres i treść powinna być dostosowana do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych, wykonaną przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane - w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 32 i 3 (Lex silos);

4) projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z opisem technicznym instalacji, wykonany przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane w przypadku:

- a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 9/instalacja zbiornikowa na gaz płynny/, 23/przyłącza/ i 30 /stacja regazyfikacji LNG/,
- b) instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. e/ instalowanie wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych/;

5) projekt zagospodarowania działki lub terenu, wykonany przez projektanta posiadającego wymagane uprawnienia budowlane, w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 27/ podbudowa słupowa dla telekomunikacyjnych linii kablowych/ i 28/obiektów małej architektury w miejscach publicznych/;

6) w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a/budynek mieszkalny jednorodzinny z Polskiego Ładu/ - oświadczenie inwestora, że planowana budowa jest prowadzona w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks; składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”; klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń;

7) oświadczenie inwestora, że:

- a) przyjmuje odpowiedzialność za kierowanie budową w przypadku nieustanowienia kierownika budowy,
- b) dokumentacja dołączona do zgłoszenia jest kompletna - w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a/ budynek mieszkalny jednorodzinny z Polskiego Ładu/.

Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4/budynek mieszkalny jednorodzinny, sieci, stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych, obiekty na terenach zamkniętych/, należy dołączyć dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1-4/m. in. projekt zagospodarowania terenu/działki, decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, oświadczenie PB-5/. Organ administracji architektoniczno-budowlanej po otrzymaniu zgłoszenia dokonuje jego sprawdzenia w zakresie, o którym mowa w art. 35 ust. 1.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa sieci, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2, wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – art. 50 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – 59 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 30 ust. 3 i 3a - uzgodnienie pod względem ochrony przeciwpożarowej

Projekt zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku budowy instalacji gazowej, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 9/ instalacja zbiornikowa na gaz płynny i 30/stacja regazyfikacji LNG/, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. e/instalowanie wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych, uzgadnia się pod względem ochrony przeciwpożarowej. W przypadku instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. e/ instalowanie wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowych/, stosuje się ponadto obowiązek zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej, o którym mowa w art. 56 ust. 1a.

Uzgodnienie, o którym mowa w ust. 3, albo jego kopię, dołącza się do projektu zagospodarowania działki lub terenu.

Inwestor, w stosunku do którego nałożono obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego, jest obowiązany zawiadomić, zgodnie z właściwością wynikającą z przepisów szczególnych, organy Państwowej Inspekcji Sanitarnej i Państwowej Straży Pożarnej o zakończeniu budowy obiektu budowlanego i zamiarze przystąpienia do jego użytkowania. Organy zajmują stanowisko w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym.

Powyższy przepis stosuje się również w przypadku, gdy projekt budowlany obiektu budowlanego nieobjętego obowiązkiem uzyskania pozwolenia na użytkowanie wymagał uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej lub wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Art. 30 ust. 5 -7 –zgłoszenie/procedura

5. Zgłoszenia należy dokonać przed terminem zamierzonego rozpoczęcia robót budowlanych. Organ administracji architektoniczno-budowlanej, w terminie 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia, może, w drodze decyzji, wnieść sprzeciw. Do wykonywania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w tym terminie.

5aa. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu, przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 5, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 6 i 7, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych. Przepis ust. 5e stosuje się odpowiednio.

5b. W przypadku nierozpoczęcia wykonywania robót budowlanych przed upływem 3 lat od określonego w zgłoszeniu terminu ich rozpoczęcia, rozpoczęcie tych robót może nastąpić po dokonaniu ponownego zgłoszenia.

5c. W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia - wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

5d. Nałożenie obowiązku, o którym mowa w ust. 5c, przerywa bieg terminu, o którym mowa w ust. 5.

5e. W przypadku gdy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu, projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany dotyczący budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, oraz 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, podlegają ostemplowaniu. Organ administracji architektoniczno-budowlanej dokonuje ostemplowania niezwłocznie po upływie terminu na wniesienie sprzeciwu.

5j. Do zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, przepisów ust. 4b zdanie drugie, ust. 5 zdanie drugie i trzecie, ust. 5aa, 5c, 5d i 6-7 **nie stosuje się**.

5k. Do budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, można przystąpić po doręczeniu zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej.

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

- 1) zgłoszenie dotyczy budowy lub wykonywania robót budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) budowa lub wykonywanie robót budowlanych objętych zgłoszeniem narusza ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy, inne akty prawa miejscowego lub inne przepisy;
- 3) zgłoszenie dotyczy budowy tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 7, w miejscu, w którym taki obiekt istnieje;
- 4) roboty budowlane zostały rozpoczęte z naruszeniem ust. 5.

6a. Za dzień wniesienia sprzeciwu uznaje się dzień nadania decyzji w placówce pocztowej operatora pocztowego, o którym mowa w art. 3 pkt 12 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe, albo, w przypadku doręczenia na adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, dzień wystawienia dowodu wysłania, o którym mowa w art. 40 tej ustawy, albo, w przypadku skorzystania z publicznej usługi hybrydowej, o której mowa w art. 2 pkt 7 tej ustawy, dzień odebrania dokumentu elektronicznego przez operatora wyznaczonego.

7. Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nałożyć, w drodze decyzji, o której mowa w ust. 5, obowiązek uzyskania pozwolenia na wykonanie określonego obiektu lub robót budowlanych objętych obowiązkiem zgłoszenia, jeżeli ich realizacja może naruszać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, decyzji o warunkach zabudowy lub spowodować:

- 1) zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- 2) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- 3) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- 4) wprowadzenie, utrwalenie, zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Art. 30b – zasada uzyskania pozwolenia na rozbiórkę

Rozbiórkę można rozpocząć po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę wydanej na wniosek organ przez administracji architektoniczno-budowlanej.

Do wniosku o pozwolenie na rozbiórkę dołącza się:

- 1) zgodę właściciela obiektu budowlanego lub jej kopię;
- 2) szkic usytuowania obiektu budowlanego;
- 3) opis zakresu i sposobu prowadzenia robót rozbiórkowych;
- 4) opis sposobu zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 5) pozwolenia, uzgodnienia, opinie i inne dokumenty, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów - nie dotyczy to uzgodnień i opinii uzyskiwanych w ramach oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko albo oceny oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- 6) projekt rozbiórki lub jego kopię - w zależności od potrzeb.

Formularz wniosku o pozwolenie na rozbiórkę -

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210000346/O/D20210346.pdf>

Formularz zgłoszenia rozbiórki - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210000314/O/D20210314.pdf>

Art. 31 ust. 1 - zgłoszenie rozbiórki

Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę, ale wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej, rozbiórka budynków i budowli o wysokości poniżej 8 m, jeżeli ich odległość od granicy działki jest nie mniejsza niż połowa wysokości.

Art. 31 ust. 1a i 1b – brak zgłoszenia rozbiórki

Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę oraz zgłoszenia rozbiórka:

- 1) obiektów i urządzeń budowlanych, na budowę których nie jest wymagane pozwolenie na budowę;
- 2) budynków i budowli zlokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej.

Przepisów dotyczących zgłoszenia rozbiórki oraz dotyczących wyłączenia możliwości zgłoszenia rozbiórki w stosunku do budynków i budowli zlokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych decyzją Ministra Obrony Narodowej nie stosuje się do rozbiórki obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków,
- 2) objętych ochroną konserwatorską.

Roboty zabezpieczające i rozbiórkowe można rozpocząć przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę lub przed dokonaniem zgłoszenia, o rozbiórki, jeżeli mają one na celu usunięcie bezpośredniego zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia.

Rozpoczęcie zabezpieczające i rozbiórkowe nie zwalnia od obowiązku bezzwłocznego uzyskania decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę lub dokonania zgłoszenia.

Pozwolenie na budowę

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

- 1) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 1a) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwoleń, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane;
- 2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Art. 32 ust. 4b - Jeżeli podstawę prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane stanowi użytkowanie wieczyste, niezgodność zamierzenia budowlanego z celem użytkowania wieczystego nie może stanowić podstawy do wydania decyzji o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Art. 33 ust. 2- Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć (braki formalne):

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany w postaci:
 - a) papierowej - w **3** egzemplarzach albo
 - b) elektronicznej- wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów;
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3a) pozwolenia, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1 oraz decyzję, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane;

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

- a) linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych,
- b) przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice terenu zamkniętego, portów morskich i przystani morskich, a także połączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego; na postanowienie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4, nie przysługuje zażalenie;

7) w przypadku drogi lub jej odcinka, o których mowa w art. 24ga ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych:

- a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- b) uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

7a) w przypadku drogi krajowej lub jej odcinka innych niż wymienione w art. 24ga ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych albo drogi wojewódzkiej lub jej odcinka należy ponadto przedstawić:

- a) wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego, o którym mowa w art. 24l ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, a także uzasadnienie zarządcy drogi, o którym mowa w art. 24l ust. 4 tej ustawy, albo
- b) oświadczenie zarządcy drogi, że nie ubiega się i nie będzie się ubiegał o dofinansowanie zamierzenia budowlanego z budżetu Unii Europejskiej;

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

9) w przypadku instalacji radiokomunikacyjnych - oświadczenie projektanta, posiadającego uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 2 lub 4 lit. a, że instalacja radiokomunikacyjna nie spełnia warunków, o których mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

10) w przypadku obiektu budowlanego, w którym przewidywane jest wykorzystywanie ciepła na potrzeby ogrzewania lub podgrzewania ciepłej wody użytkowej - oświadczenie projektanta posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności, o której mowa w art. 14 ust. 1 pkt 4 lit. b, dotyczące możliwości podłączenia projektowanego obiektu budowlanego do

istniejącej sieci ciepłowniczej, zgodnie z warunkami określonymi w art. 7b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, złożone pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia wynikającej z art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny; składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy(-ma) odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”; klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń;

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

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

Art. 33 ust. 6 - w przypadku wezwania do usunięcia braków innych niż braki, o których mowa w art. 35 ust. 1, stosuje się art. 64 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że wezwanie wnoszącego do usunięcia braków nie powinno nastąpić później niż po upływie 14 dni od dnia wpływu wniosku.

Formularz wniosku o pozwolenie na budowę –

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210000410/O/D20210410.pdf>

Projekt budowlany

Projekt budowlany zawiera:

- 1) projekt zagospodarowania działki lub terenu sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii, obejmujący:
 - a) określenie granic działki lub terenu,
 - b) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
 - c) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
 - d) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
 - e) informację o obszarze oddziaływania obiektu;
- 2) projekt architektoniczno-budowlany obejmujący:
 - a) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
 - b) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
 - c) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
 - d) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
 - e) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
 - f) charakterystykę ekologiczną,
 - g) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
 - h) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych - w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4,

- i) informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a - w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - j) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, o którym mowa w art. 9, jeżeli zostało wydane;
- 3) projekt techniczny obejmujący:
- a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
 - b) charakterystykę energetyczną - w przypadku budynków,
 - c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
 - d) w zależności od potrzeb - dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
 - e) inne opracowania projektowe;
- 4) w zależności od potrzeb - w przypadku drogi krajowej lub wojewódzkiej - oświadczenie właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;
- 5) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1.

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 - **eCRUB**;
- 2) kopię zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego - **eCRUB**,
- 3) oświadczenie projektanta o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Przepisu dotyczącego projektu zagospodarowania działki lub terenu nie stosuje się do projektu budowlanego **przebudowy lub montażu** obiektu budowlanego, jeżeli, zgodnie z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym, nie jest wymagane ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przepisów dotyczących projektu architektoniczno – budowlanego i projektu technicznego nie stosuje się do projektu budowlanego budowy lub przebudowy urządzeń budowlanych oraz ~~podziemnych~~ sieci uzbrojenia terenu, jeżeli całość problematyki może być przedstawiona w projekcie zagospodarowania działki lub terenu.

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

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.

Pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego.

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

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

Udostępnianie informacji o wydanych pozwoleniach na budowę.

Szczegółowo powyższe reguluje rozporządzenie z dnia 11 września 2020 roku Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tekst jednolity - Dz. U. z 2022 r., poz. 1679) – <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20200001609/O/D20201609.pdf>

Sprawdzenie rozwiązań projektowych

Art. 35 ust. 1 przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno -budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, w tym dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, o której mowa w art. 20 ust. 1 pkt 1b,
 - c) kopii zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7, dotyczącego projektanta i projektanta sprawdzającego,
 - d) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych oraz aktualność zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7.

W razie stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie określonym w art. 35 ust. 1 organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada postanowieniem obowiązek usunięcia wskazanych nieprawidłowości, określając termin ich usunięcia.

W razie spełnienia wymagań określonych w art. 35 ust. 1 oraz w art. 32 ust. 4, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje decyzję o odmowie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i wydania decyzji o pozwoleniu na budowę:

- 1) w przypadku niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia, o którym mowa w ust. 3;
- 2) w przypadku wykonywania robót budowlanych przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 3) jeżeli na terenie, którego dotyczy projekt zagospodarowania działki lub terenu, znajduje się obiekt budowlany, w stosunku do którego wydano ostateczną decyzję o nakazie rozbiórki.

Art. 36a – decyzja o zmianie pozwolenia na budowę

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.

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 instalowania, 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.

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;
- 3) warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

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

a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1-4, lub

b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;

7) zmiany źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym.

Przepisów dotyczących istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę:

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 wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, jeżeli odstąpienie zostało uzgodnione z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,

Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od 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, dołącza do dokumentacji budowy 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.

Kwalifikacja dokonana przez projektanta nie ma charakteru wiążącego dla organów orzekających w sprawie. Błędne uznanie przez projektanta, iż odstąpienie ma charakter nieistotny, nie wyklucza przecież możliwości podjęcia przez organy budowlane przewidzianych prawem działań. Zatem to na organie orzekającym w sprawie spoczywa obowiązek dokonania

oceny istotności odstąpienia od warunków udzielonego pozwolenia – wyrok WSA w Poznaniu z dnia 07 listopada 2019 roku o sygn.. akt II SA/Po 631/19.

Błędne jest przekonanie, iż w sytuacji, gdy właściwy organ wydaje w oparciu o art. 36a p.b. decyzję o zmianie pozwolenia na budowę, to od tego momentu w obrocie prawnym funkcjonują równocześnie dwa projekty budowlane: projekt pierwotny oraz uzupełniający go projekt budowlany zamienny, a zatem zgodność wykonanej budowy powinna być oceniana w oparciu o zapisy obu wymienionych projektów budowlanych. W obrocie prawnym nie mogą istnieć równoległe dwa projekty dotyczące tej samej inwestycji: pierwotny i zamienny. Projekt zamienny nie jest uzupełnieniem projektu pierwotnego, lecz wchodzi w miejsce dotychczasowego projektu pierwotnego wyrok NSA z dnia 25 marca 2015 roku o sygn. akt II OSK 2033/13.

Zmiany istotne projektu technicznego reguluje art. 36b.

Formularz wniosku - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210000440/O/D20210440.pdf>

Art. 37 - Wygaśnięcie pozwolenia na budowę

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.

W przypadku:

- 1) gdy 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 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.

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

Art. 37a - decyzja o pozwoleniu na budowę tymczasowego obiektu budowlanego

Art. 29 ust. 1 pkt 7 nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia budowy lub wykonania innych robót budowlanych, budowa tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce - w terminie określonym w zgłoszeniu, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu.

Inwestor może, przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, złożyć wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 7.

Przepisy art. 32-36 stosuje się.

W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, inwestor może powstrzymać się od rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 7, do czasu zakończenia postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę.

Art. 37b - niemożliwość stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę

Nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat.

Przepis art. 158 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.

156 § 2 KPA nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne.

158 § 2 KPA 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.

Art. 39 – prowadzenie robót budowlanych przy zabytkach

Prowadzenie robót budowlanych przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków lub na obszarze wpisanym do rejestru zabytków wymaga, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót, wydanego przez właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Decyzja o pozwoleniu na rozbiórkę obiektu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków może być wydana po uzyskaniu decyzji Generalnego Konserwatora Zabytków działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego o skreśleniu tego obiektu z rejestru zabytków.

W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Wojewódzki konserwator zabytków jest obowiązany zająć stanowisko w sprawie wniosku o pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektów budowlanych, o których mowa w ust. 3, w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych we wniosku rozwiązań projektowych.

Zgodnie art. 8 ustawy z dnia 18 marca 2010 roku o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 75, poz. 474) do czasu założenia gminnej ewidencji zabytków, decyzję, o której mowa w art. 39 ust. 3 i art. 49 ust. 1 Prawa budowlanego, wydaje się po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków - w odniesieniu do zabytków znajdujących się w wykazie zabytków nieruchomych wyznaczonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Art. 40 – przeniesienie pozwolenia na budowę przeniesienie praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu

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/oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane/;

2) zgodę dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana, lub kopię tej zgody.

zgodę dotychczasowego inwestora, na rzecz którego decyzja została wydana, lub kopię tej zgody, 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.

Przepisy stosuje się odpowiednio do decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych.

Stronami w postępowaniu o przeniesienie pozwolenia na budowę są wyłącznie dotychczasowy i nowy inwestor.

Prawa i obowiązki wynikające ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu, mogą być przeniesione na rzecz innej osoby w drodze decyzji.

Formularz wniosku o przeniesienie - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210000322/O/D20210322.pdf>

Art. 47 - wejście na nieruchomości sąsiada

Jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu.

W razie niezgodnienia warunków wejścia na nieruchomości sąsiada organ administracji architektoniczno-budowlanej - na wniosek inwestora - w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku, rozstrzyga, w drodze decyzji, o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości. W przypadku uznania zasadności wniosku inwestora, organ administracji architektoniczno-budowlanej określa jednocześnie granice niezbędnej potrzeby oraz warunki korzystania z sąsiedniego budynku, lokalu lub nieruchomości.

Inwestor, po zakończeniu robót, o których mowa w ust. 1, jest obowiązany naprawić szkody powstałe w wyniku korzystania z sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu - na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

Zajęcie, na potrzeby budowy, pasa drogowego lub jego części może nastąpić po spełnieniu wymagań określonych w odrębnych przepisach.

Formularz wniosku o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210000296/O/D20210296.pdf>

Art. 71 – zmiana sposobu użytkowania

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;
- 3) podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zaliczanej do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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.

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:

- 1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;
- 2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi;
- 3) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2/oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 4) zaświadczenie lub kopię zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub kopię tej decyzji, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 2 - ekspertyzę techniczną wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności, lub kopię takiej ekspertyzy;
- 6) w zależności od potrzeb - pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, w szczególności decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, zgodnie z art. 72 ust. 3 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, lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień i opinii.

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

W razie konieczności uzupełnienia zgłoszenia organ administracji architektoniczno-budowlanej nakłada na zgłaszającego, w drodze postanowienia, obowiązek uzupełnienia, w określonym terminie, brakujących dokumentów, a w przypadku ich nieuzupełnienia, wnosi sprzeciw w drodze decyzji.

Zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, organ administracji architektoniczno-budowlanej, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 4, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 4, oraz uprawnia inwestora do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw, jeżeli zamierzona zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części:

- 1) wymaga wykonania robót budowlanych, objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę;
- 2) narusza ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innych aktów prawa miejscowego albo decyzji o warunkach budowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) może spowodować niedopuszczalne:
 - a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia,
 - b) pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków,
 - c) pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych,
 - d) wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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

- 1) objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę - rozstrzygnięcie w sprawie zmiany sposobu użytkowania następuje w decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) objętych obowiązkiem zgłoszenia - do zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 2-3.

Dokonanie zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania po zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części nie wywołuje skutków prawnych.

Formularz - <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20210000298/O/D20210298.pdf>

Art. 82 - organy administracji architektoniczno – budowlanej

Organem **administracji architektoniczno-budowlanej** pierwszej instancji jest starosta.

Wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty oraz organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych:

1) usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani **morskich**, morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej, a także na innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego;

2) hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych oraz kanałów i innych **obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych** i korzystaniu z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem urządzeń melioracji wodnych;

3) **dróg publicznych krajowych i wojewódzkich** wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania tych dróg i transportu drogowego oraz sytuowanymi w granicach pasa drogowego sieciami uzbrojenia terenu - niezwiązanymi z użytkowaniem drogi, a w odniesieniu do dróg ekspresowych i autostrad - wraz z obiektami i urządzeniami obsługi podróży, pojazdów i przesyłek;

3a) usytuowanych na **obszarze kolejowym**;

3aa) **dróg kolejowych** wraz z infrastrukturą kolejową, obiektami, urządzeniami, służącymi do utrzymania tej infrastruktury i transportu kolejowego oraz sieciami uzbrojenia terenu - także niezwiązanymi z użytkowaniem drogi kolejowej, jeżeli konieczność ich budowy lub przebudowy wynika z budowy lub przebudowy drogi kolejowej;

4) **lotnisk** cywilnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

5) usytuowanych na **terenach zamkniętych**;

5a) dotyczących **strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych**, o których mowa w ustawie z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych

5b) **elektrowni wiatrowych**, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych;

5c) inwestycji **KZN**,

6) określonych w rozporządzeniu z dnia 25 listopada 2010 roku Rady Ministrów w sprawie obiektów i robót budowlanych, w sprawach których organem pierwszej instancji jest wojewoda -

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20102351539/O/D20101539.pdf>

Starosta nie może powierzyć gminom, w drodze porozumienia, sprawy z zakresu swojej właściwości jako organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Art. 82 – organy nadzoru budowlanego

Do właściwości powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, jako organu pierwszej instancji, należą zadania i kompetencje, o których mowa w art. 37 ust. 3, art. 40 ust. 2, art. 41 ust. 4, art. 48-51, art. 54, art. 55, art. 57 ust. 4 i 8, art. 59, art. 59a, art. 59c ust. 1, art. 59d ust. 1, art. 59g ust. 1, art. 59i, art. 62 ust. 1 pkt 3 i ust. 3, art. 65, art. 66, art. 67 ust. 1 i 3, art. 68, art. 69, art. 70 ust. 2, art. 71a, art. 74, art. 75 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 76, art. 78 oraz art. 97 ust. 1.

Organem wyższego stopnia w stosunku do powiatowego inspektora nadzoru budowlanego jest wojewódzki inspektor nadzoru budowlanego.

Do właściwości wojewódzkiego inspektora nadzoru budowlanego, jako organu pierwszej instancji, należą zadania i kompetencje określone w ust. 1, w sprawach, o których mowa w art. 82 ust. 3 i 4, oraz zadania i kompetencje określone w art. 7b ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

Rozdział 9 –Przepisy karne

Art. 91 – Przeszkadzanie organom - kto:

- 1) udaremnia określone ustawą czynności organów administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego,
 - 2) wykonuje samodzielną funkcję techniczną w budownictwie, nie posiadając odpowiednich uprawnień budowlanych lub prawa wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie,
- podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Art. 91a - Użytkowanie obiektu niezgodne z przepisami - Kto nie spełnia, określonego w art. 61, obowiązku utrzymania obiektu budowlanego w należytych stanie technicznym, użytkuje obiekt w sposób niezgodny z przepisami lub nie zapewnia bezpieczeństwa użytkowania obiektu budowlanego, podlega grzywnie nie mniejszej niż 100 stawek dziennych, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Art. 92 - Niespełnianie obowiązków; utrudnianie - Kto:

- 1) w razie katastrofy budowlanej nie dopełnia obowiązków określonych w art. 75 lub art. 79,
 - 2) nie spełnia, określonego w art. 70 ust. 1, obowiązku usunięcia stwierdzonych uszkodzeń lub uzupełnienia braków, mogących spowodować niebezpieczeństwo dla ludzi lub mienia bądź zagrożenie środowiska,
 - 3) utrudnia, określone ustawą, czynności organów administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego,
- podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

Tej samej karze podlega kto, pomimo zastosowania środków egzekucji administracyjnej nie stosuje się do wydanych, na podstawie ustawy, decyzji organów administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego.

Art. 93 - Naruszenie wymagań ustawy- Kto:

- 1) przy projektowaniu lub wykonywaniu robót budowlanych w sposób rażąco nie przestrzega przepisów art. 5 ust. 1-2b,
 - 1a) przy wykonywaniu robót budowlanych stosuje wyroby, naruszając przepis art. 10,
 - 2a) wykonuje roboty budowlane, naruszając przepisy art. 28 ust. 1 lub art. 29 ust. 1, 3, 6 i 7,

- 3) dokonuje rozbiórki obiektu budowlanego lub jego części, naruszając przepisy art. 30b ust. 1 lub art. 31 ust. 1,
- 4) przystępuje do budowy lub prowadzi roboty budowlane bez dopełnienia wymagań określonych w art. 41 ust. 4, art. 42, art. 44, art. 45 i art. 45a,
- 5) dostarcza lub umożliwia dostarczenie energii, wody, ciepła lub gazu, naruszając przepis art. 41 ust. 5,
- 6) wykonuje roboty budowlane w sposób odbiegający od ustaleń i warunków określonych w przepisach, pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę bądź w zgłoszeniu budowy lub rozbiórki, bądź istotnie odbiegający od zatwierdzonego projektu,
- 8) nie spełnia obowiązku, o którym mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1-4a lub art. 62b,
- 9) nie spełnia, określonych w art. 60c, art. 60d, art. 60f ust. 1, art. 60g, art. 60i ust. 1, art. 60m, art. 63 ust. 1 lub art. 64 ust. 3, obowiązków założenia, wyznaczenia do prowadzenia, prowadzenia, dokonywania wpisów w terminie, zamknięcia, przekazywania lub udostępniania książki obiektu budowlanego lub przechowywania dokumentów związanych z obiektem budowlanym,
- 9a) nie spełnia obowiązku przesłania protokołu, o którym mowa w art. 70 ust. 2,
- 9b) zmienia sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganego zgłoszenia, o którym mowa w art. 71 ust. 2, albo pomimo wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w art. 71 ust. 3-5,
- 10) nie udziela informacji lub nie udostępnia dokumentów, o których mowa w art. 81c ust. 1, żądanych przez organ nadzoru budowlanego, związanych z prowadzeniem robót budowlanych, przekazaniem obiektu budowlanego do użytkowania lub jego utrzymaniem,
- 12) nie stosuje się do decyzji, o której mowa w art. 66 ust. 1a, w terminie w niej określonym,
- 13) w przypadkach określonych w art. 48 ust. 1, art. 50 ust. 1 pkt 1 lub 2 wykonuje roboty budowlane,
- 14) do zawiadomienia o zakończeniu budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, składa oświadczenie, o którym mowa w art. 57 ust. 1ba, niezgodne ze stanem faktycznym, podlega karze grzywny.

Art. 95 - Odpowiedzialności zawodowej w budownictwie

Odpowiedzialności zawodowej w budownictwie podlegają osoby wykonujące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie, które:

- 1) dopuściły się występków lub wykroczeń, określonych ustawą;
- 2) zostały ukarane w związku z wykonywaniem samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie;
- 3) wskutek rażących błędów lub zaniedbań, spowodowały zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska albo znaczne szkody materialne;
- 4) nie spełniają lub spełniają niedbale swoje obowiązki;
- 5) uchylają się od podjęcia nadzoru autorskiego lub wykonują niedbale obowiązki wynikające z pełnienia tego nadzoru.

Art. 49f -i Uproszczone postępowanie legalizacyjne

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.

Postępowanie wszczynane **wyłącznie na żądanie** właściciela lub zarządcy tego obiektu budowlanego.

W przypadku stwierdzenia **stanu zagrożenia życia lub zdrowia ludzi** organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, bezzwłoczne zabezpieczenie obiektu budowlanego lub jego części oraz usunięcie stanu zagrożenia.

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

- 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 zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

W trakcie uproszczonego postępowania legalizacyjnego organ nadzoru budowlanego sprawdza:

- 1) **kompletność** dokumentów legalizacyjnych oraz
- 2) czy z **ekspertyzy technicznej** wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania.

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

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, oraz
 - b) z ekspertyzy technicznej wynika, że stan techniczny obiektu budowlanego nie stwarza zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi oraz pozwala na bezpieczne użytkowanie obiektu budowlanego zgodne z dotychczasowym lub zamierzonym sposobem użytkowania;
- 2) decyzję **o nakazie rozbiórki**, w przypadku:
 - a) nieprzedłożenia dokumentów legalizacyjnych w wyznaczonym terminie wskazanym w postanowieniu,
 - b) niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia o obowiązku usunięcia niekompletności,
 - c) gdy z ekspertyzy technicznej 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.

Decyzja o legalizacji **stanowi podstawę użytkowania** obiektu budowlanego.

INNE AKTY PRAWNE

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W brzmieniu do 24 września 2023 roku

Art. 59 ust. 1 zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 59 ust. 2a W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W brzmieniu po 24 września 2023 roku

Ustawa z dnia 07 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688)

Art. 59 ust. 1 - Zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Art. 59 ust. 2a - Zmiana zagospodarowania terenu dotycząca obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4-6, 8-12, 17, 21-28 i 30 oraz ust. 2 Prawa budowlanego, nie wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Art. 59 ust. 2b Przepisu ust. 2a nie stosuje się do zmiany zagospodarowania terenu dotyczącej obiektów budowlanych:

- 1) wpisanych do rejestru zabytków lub położonych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków
- 2) sytuowanych na obszarze parków narodowych i rezerwatów i ich otulin,
- 3) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, 5, 8, 10, 23 i 27 oraz ust. 2 pkt 1-3, 8, 14, 15, 17, 24, 29 i 32 Prawa budowlanego, sytuowanych na obszarach Natura 2000,
- 4) o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 4, 5, 8, 10, 23 i 27 oraz ust. 2 pkt 1-3, 8, 14, 15, 17, 24, 29 i 32 Prawa budowlanego, sytuowanych na obszarach Natura 2000.

W brzmieniu do 24 września 2023 roku

Art. 59 ust. 1 zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

Art. 59 ust. 2a W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budowa obiektów budowlanych, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1, 1a, 3 i pkt 16 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, wymaga uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Prawo wodne

Art. 388 ust. 2 pkt 1 wydanie pozwolenia wodnoprawnego następuje przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych.

Art. 388 ust. 3 wydanie pozwolenia wodnoprawnego lub przyjęcie zgłoszenia wodnoprawnego następuje także przed dokonaniem zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych oraz zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części na podstawie przepisów Prawa budowlanego.

Art. 388 ust. 5 pozwolenie wodnoprawne **dołącza się** do wniosku o wydanie decyzji, o których mowa w ust. 2, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 3.

Brak jest obowiązku dołączania wydanie decyzji, o których mowa w ust. 2, oraz zgłoszenia, o którym mowa w ust. 3 zgłoszenia wodnoprawnego, o którym stanowi art. 394 ust. 1.

Prawo o ruchu drogowym

- ustawa z dnia 20 czerwca 1997 roku (tekst jednolity - Dz. U. z 2023 r., poz. 1047 ze zm.)

Art. 10 ust. 10c w przypadku wykonywania robót budowlanych dotyczących drogi, wymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej albo zgłoszenia wykonywania robót budowlanych, projekt organizacji ruchu **sporządza się** przed wszczęciem postępowania w sprawie wydania tych decyzji albo przed dokonaniem zgłoszenia.

Rozporządzenie z dnia 12 kwietnia 2002 roku Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.)

§ 12. ust. 1 [Odległość od granicy z sąsiednią działką budowlaną] Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż:

- 1) **4 m** - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy;
 - 2) **3 m** - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.
2. Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli **plan miejscowy przewiduje taką możliwość**.
3. Dopuszcza się, uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273, sytuowanie budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on **przylegał swoją ścianą do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce** oraz jego **wysokość** będzie zgodna z obowiązującym na danym terenie planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
4. W **zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej**, uwzględniając przepisy odrębne oraz przepisy § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273, dopuszcza się:
- 1) budowę budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 pkt 2, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, na działce budowlanej **o szerokości 16 m lub mniejszej**;
 - 2) **nadbudowę budynku istniejącego**, usytuowanego w odległości mniejszej niż określona w ust. 1 od granicy tej działki budowlanej, o nie więcej niż jedną kondygnację, przy czym w nadbudowanej ścianie, zlokalizowanej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy, nie może być okien i drzwi;
 - 3) budowę budynku **gospodarczego lub garażu** o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3 m bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m ścianą bez okien i drzwi.
5. Usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w ust. 2-4, powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu [art. 3 pkt 20](#) ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Ustawa o ochronie przyrody

Art. 6 - formami ochrony przyrody są:

- 1) parki narodowe;
- 2) rezerваты przyrody;
- 3) parki krajobrazowe;
- 4) obszary chronionego krajobrazu;
- 5) obszary Natura 2000;
- 6) pomniki przyrody;
- 7) stanowiska dokumentacyjne;
- 8) użytki ekologiczne;
- 9) zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- 10) ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Ustawa

o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochroni, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Art. 71 – 87 - decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach.

Art. 93 ust. 2 pkt 2 - analiza porealizacyjna.

Art. 96 ust. 1 i 2 - obowiązek rozważenia czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Art. 96 ust. 3 - postanowienie w sprawie nałożenia obowiązku przedłożenia właściwemu miejscowo regionalnemu dyrektorowi ochrony środowiska.

Rozporządzenie
z dnia 10 września 2019 roku Rady Ministrów
w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na
środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) –

- 1) § 2 ust. 1 - rodzaje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) § 3 ust. 1 - rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) § 2 ust. 2 i § 3 ust. 2 i 3 - przypadki, w których zmiany dokonywane w obiektach są kwalifikowane jako przedsięwzięcia, o których mowa w pkt 1 lub 2.

Ustawa

o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Art. 7 – formy ochrony zabytków:

- 1) wpis do rejestru zabytków;
 - 1a) wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa;
- 2) uznanie za pomnik historii;
- 3) utworzenie parku kulturowego;
- 4) ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

WEZ, a GEZ – ustawa z dnia 18 marca 2010 roku o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 75, poz. 474) –

<https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20100750474/O/D20100474.pdf>

Art. 36 pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga:

- 1) prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, w tym prac polegających na usunięciu drzewa lub krzewu z nieruchomości lub jej części będącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem lub inną formą zaprojektowanej zieleni;
- 2) wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- 3) prowadzenie badań konserwatorskich zabytku wpisanego do rejestru;
- 4) prowadzenie badań architektonicznych zabytku wpisanego do rejestru;

- 5) prowadzenie badań archeologicznych;
- 6) przemieszczanie zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 7) trwałe przeniesienie zabytku ruchomego wpisanego do rejestru, z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
- 8) dokonywanie podziału zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru;
- 9) zmiana przeznaczenia zabytku wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku;
- 10) umieszczanie na zabytku wpisanym do rejestru: urządzeń technicznych, tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w rozumieniu art. 2 pkt 16b i 16c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz napisów, z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1;
- 11) podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, z wyłączeniem działań polegających na usuwaniu drzew lub krzewów z terenu nieruchomości lub jej części niebędącej wpisanym do rejestru parkiem, ogrodem albo inną formą zaprojektowanej zieleni;
- 12) poszukiwanie ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych, w tym zabytków archeologicznych, przy użyciu wszelkiego rodzaju urządzeń elektronicznych i technicznych oraz sprzętu do nurkowania.

Ustawa o drogach publicznych

Art. 35 ust. 3 - zmianę zagospodarowania terenu przyległego do pasa drogowego, w szczególności polegającą na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zarządca drogi uzgadnia w zakresie możliwości włączenia do drogi ruchu drogowego spowodowanego tą zmianą.

Art. 43 ust. 1 - obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

Lp.	Rodzaj drogi	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
1	Autostrada	30 m	50 m
2	Droga ekspresowa	20 m	40 m
3	Droga ogólnodostępna		
	a) krajowa	10 m	25 m
	b) wojewódzka, powiatowa	8 m	20 m
	c) gminna	6 m	15 m

Art. 43 ust. 2 W szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu budowlanego przy drodze, , może nastąpić wyłącznie za zgodą zarządcy drogi, wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych. Przepis art. 38 ust. 3 stosuje się odpowiednio.

Art. 38 ust. 3 - wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 2, powinno nastąpić w terminie 14 dni od dnia wystąpienia z wnioskiem o taką zgodę. Niezajęcie stanowiska w tym terminie uznaje się jako wyrażenie zgody. Odmowa wyrażenia zgody następuje w drodze decyzji administracyjnej.

Projektowane zmiany Prawa budowlanego – projekt ustawy o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw – druk 3336

tzw. „druga” duża nowelizacja

<https://legislacja.rcl.gov.pl/docs//2/12364751/12916007/12916008/dokument578352.pdf>

zakłada:

- 1) likwidacja dualizmu prawnego różnicującego budowę domów jednorodzinnych o powierzchni zabudowy poniżej i powyżej 70 m²,
- 2) zmniejszenie obciążenia Inwestorów w ramach procedury uzyskiwania pozwolenia na budowę, dokonywania zgłoszenia oraz oddawania obiektów budowlanych do użytkowania,
- 3) dalsze zwiększenie odpowiedzialności zawodowej osób pełniących samodzielne funkcje techniczne w budownictwie
- 4) przywrócenie rzeczoznawstwa budowlanego jako samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie,
- 5) wprowadzenie jednolitych zasad przeprowadzania przez starostę narad koordynacyjnych,
- 6) wprowadzenie w przepisach zmian z zakresu geodezji i kartografii,
- 7) zmniejszenie udziału stron w postępowaniach prowadzonych na podstawie obecnie obowiązującej ustawy,
- 8) rozszerzenie katalogu zamierzeń budowlanych na zgłoszenie,
- 9) pełna cyfryzacja procesu inwestycyjnego przez organami administracji architektoniczno – budowlanymi oraz organami nadzoru budowlanego,
- 10) odebranie organom architektoniczno – budowlanym kompetencji do badania zgodności projektu zagospodarowania działki lub terenu z warunkami techniczno - budowlanymi,
- 11) skrócenie terminów wydania pozwoleń na budowę do 45 dni (jeżeli inwestor nie jest jedyną stroną postępowania) i 21 dni (jeżeli inwestor jest jedyną stroną postępowania),

12) odejście od instytucji zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu bez udzielania pozwolenia na budowę

<https://orka.sejm.gov.pl/Druki9ka.nsf/0/FE54CF9956AE5B5CC12589E9003A4C1D/%24File/3416.pdf>

Cyfryzacja

- 1) eCRUB - <https://e-crub.gunb.gov.pl/>
- 2) eDB - <https://e-dziennikbudowy.gunb.gov.pl/>
- 3) eBudownictwo - <https://e-budownictwo.gunb.gov.pl/>
- 4) eKOB - <https://c-kob.gunb.gov.pl/>
- 5) baza projektów architektoniczna – budowlanych - <https://www.gunb.gov.pl/projekty-architektoniczno-budowlane>
- 6) System do Obsługi Postępowań Administracyjnych w Budownictwie (SOPAB)

Dziękuję za uwagę