

Czy to tylko korekta, czy w zasadzie już nowe prawo?

Prof. dr hab. inż. Ziemowit Suligowski
Instytut Politechniczny PWSZ w Elblągu

Od szeregu lat oczekiwana jest nowa ustawa Prawo budowlane, jednak zamiast spójnej nowej regulacji pojawiają się jej kolejne korekty. Oczywiście są one różne – zarówno drobne korekty i uzupełnienia, jak też poważniejsze zmiany. Ostatnia tegoroczna zamiana ustawy – ustawa z dnia 13 lutego 2020 roku o zmianie ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późniejszymi zmianami) – została ogłoszona w dniu 18 marca 2020 roku i wprowadziła zasadnicze zmiany do dotychczasowych zasad, przy czym ma ona wejść w życie w ciągu 6 miesięcy, za wyjątkiem wybranych fragmentów, dla których przyjęto okres 12 miesięcy. W odniesieniu do pozwoleń (zgłoszeń) przyjęto ze zrozumiałych przyczyn dłuższy okres przejściowy (3 lata), ponieważ inaczej mogłoby dojść do poważnych perturbacji w procesie inwestycyjnym.

W konsekwencji konieczne stały się zmiany innych regulacji prawnych: Ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych, ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej, ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 roku o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody, ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 roku o wyrobach budowlanych, ustawy z dnia 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania, ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej, ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, ustawy z dnia 12 lutego 2009 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego, ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawy z dnia 8 lipca 2010 roku o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych, ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych, ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 roku o charakterystyce energetycznej budynków, ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, ustawy z dnia 22 lutego 2019 roku o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w sektorze naftowym i ustawy z dnia 19 lipca 2019 roku o inwestycjach w zakresie budowy

Muzeum Westerplatte i Wojny 1939 roku – Oddziału Muzeum II Wojny Światowej w Gdańsku.

NAJWAŻNIEJSZE ZMIANY

W stosunku do dotychczasowych zapisów wprowadzono wiele poważnych zmian, w szczególności są to:

- modyfikacja definicji „obszar oddziaływania obiektu”,
- zmiany w przepisach dotyczących uzyskiwania odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych (uszczerbowienie wymagań w stosunku do wniosku, **zakaz** w przypadku legalizacji odstępstw, uproszczenia procedur w przypadku: nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania rozwiązań zamiennych w stosunku do wymagań ochrony przeciwpożarowej),
- określenie długości wymaganej praktyki do uzyskania specjalizacji w ramach posiadanych uprawnień bez ograniczeń,
- katalog obiektów budowlanych wymagających zgłoszenia oraz zwolnionych od zgłoszenia i od pozwolenia,
- dodatkowe zwolnienia od obowiązku zgłoszenia i od pozwolenia,
- nowe zasady sporządzania projektu budowlanego (3 części):
 - projekt zagospodarowania działki lub terenu,
 - projekt architektoniczno-budowlany,
 - projekt techniczny,
- przy wniosku o pozwolenie na budowę (zgłoszeniu) załącza się: projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany,
- przy wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie załącza się projekt techniczny,
- wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę składa się, zamiast dotychczasowych 4, **3 egzemplarze** projektu,
- nakłada się nowe obowiązki na projektanta związane z wprowadzonym podziałem projektu budowlanego,
- dokonano zmian w zakresie regulacji dotyczących „istotnych odstępstw” od pozwolenia zgłoszenia na budowę,
- wprowadzono zmiany usprawniające procedurę przeniesienia pozwolenia oraz praw wynikających ze zgłoszenia,
- uchylono obowiązek zawiadamiania organu nadzoru budowlanego o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- utworzono wykaz robót wymagających ustanowienia przez inwestora kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego, doprecyzowano obowiązki kierownika budowy,

- uszczegółowiono przepisy dotyczące prowadzenia dziennika budowy, a także regulacje odnoszące się do tablicy informacyjnej i ogłoszenia zawierającego dane dotyczące BHP,
- uregulowano sprawy budowy rozpoczętej bez pozwolenia (zgłoszenia), wprowadzając rozwiązania upraszczające legalizację,
- dodano przepisy umożliwiające przeprowadzenie uproszczonego postępowania legalizacyjnego w stosunku do samowoli budowlanych powstałych ponad 20 lat temu (nie dotyczy samowoli na terenach rodzinnych ogrodów działkowych),
- uporządkowano przepisy związane z zakończeniem budowy,
- wprowadzono pięcioletni termin dla stwierdzenia nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie,
- określono nową procedurę dotyczącą kar za nielegalne użytkowanie obiektu budowlanego (w tym możliwość wielokrotnego nakładania kar),
- wprowadzono zmiany w przepisach dotyczących okresowych kontroli obiektów budowlanych,
- ustanowiono **obowiązek** przedłożenia ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego,
- przekazano do właściwości wojewody jako organu administracji architektoniczno-budowlanej I instancji sprawy dotyczącej realizacji linii kolejowych wraz z infrastrukturą kolejową, obiektami, urządzeniami służącymi do utrzymania tej infrastruktury i transportu kolejowego oraz sieciami uzbrojenia terenu – także **niezwiązanymi** z użytkowaniem linii kolejowej, **jeżeli** konieczność ich budowy lub przebudowy **wynika** z budowy lub przebudowy linii kolejowej.

POZWOLENIA NA BUDOWĘ

Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia budowa (zmiana tekstu w art. 29):

- 1) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane;
- 2) sieci:
 - a) elektroenergetycznych obejmujących napięcie znamionowe nie wyższe niż 1 kV,
 - b) wodociągowych,
 - c) kanalizacyjnych,
 - d) ciepłych,
 - e) gazowych o ciśnieniu roboczym nie wyższym niż 0,5 MPa,
- 3) wolnostojących 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,
- 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 roku – Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r. poz. 868, 1214 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 284) 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) wolnostojących:
 - a) a) parterowych budynków gospodarczych,
 - b) b) garaży,
 - c) c) 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,
- 15) przydomowych: a) ganków, b) 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) wolnostojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki,

- 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: a) elektroenergetycznych, b) wodociągowych, c) kanalizacyjnych, d) gazowych, e) ciepłych, f) telekomunikacyjnych – z zastrzeżeniem art. 29a,
- 24) kanałów technologicznych, w rozumieniu art. 4 pkt 15a ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 i 471), w pasie drogowym w ramach przebudowy drogi,
- 25) stacji ładowania, w rozumieniu art. 2 pkt 27 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 roku o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1124, 1495, 1527 i 1716 oraz z 2020 r. poz. 284), 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 do 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: a) płyt do składowania obornika, b) szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojowicę, c) naziemnych silosów na materiały sypkie o pojemności do 30 m³ i wysokości nie większej niż 7 m, d) silosów na kiszonkę,
- 30) stacji regazyfikacji LNG o pojemności zbiornika magazynowania gazu do 10 m³.

Nie wymaga decyzji o pozwoleniu oraz zgłoszenia budowa:

- 1) obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej:
 - a) parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m,
 - b) 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) wolnostojących 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 roku o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2176 oraz z 2020 r. poz. 471);
 - 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 łącznie, 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) wolnostojących 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:
 - a) posterunków: wodowskazowych, meteorologicznych, opadowych oraz wód podziemnych,

- b) punktów: obserwacyjnych stanów wód podziemnych oraz monitoringu jakości wód podziemnych,
 - c) 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 ekspozyty 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 roku 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:
 - a) służących do zarządzania drogami, w tym do wdrażania inteligentnych systemów transportowych,
 - b) służących do zarządzania ruchem drogowym, w tym urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - c) o których mowa w art. 13o ust. 1 i art. 20g ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku 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:
 - a) elektroenergetycznymi,
 - b) wodociągowymi,
 - c) kanalizacji sanitarnej,
 - d) ciepłymi
 – 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.
- Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia** wykonywanie robót budowlanych polegających na:
- 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 i urządzeń kolejowych,
 - 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 roku o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261 i 284),
 - 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.

Nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia wykonywanie robót budowlanych polegających na:

- 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:
 - a) na obiektach budowlanych stanowiących albo niestanowiących całości techniczno-użytkowej urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych, a także związanego z tymi urządzeniami osprzętu i urządzeń zasilających, o wysokości nieprzekraczającej 3 m,
 - b) krat na obiektach budowlanych, z wyłączeniem instalowania krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) pomp ciepła, wolnostojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 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,
 - d) wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych;
- 4) utwardzaniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych.

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.

Decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają przedsięwzięcia, w których konieczne jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, oraz przedsięwzięcia potrzebującego

przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 59 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, z wyłączeniem przedsięwzięć, o których mowa w ust. 1 pkt 17 ÷ 19.

Roboty budowlane, o których mowa w ust. 1 ÷ 4 (w katalogu zwolnień) wykonywane:

- przy obiekcie budowlanym wpisanym do rejestru zabytków – wymagają decyzji o pozwoleniu na budowę,
- na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – wymagają dokonania zgłoszenia – przy czym do wniosku o decyzję o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia należy dołączyć pozwolenie właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków wydane na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

ODSTĘPSTWO OD ZATWIERDZONEGO PROJEKTU

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

- Istotne odstąpienie 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 odstąpienie 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 (stąd wynikałoby, że w odróżnieniu od wcześniejszych regulacji **zakwalifikowanie odstępstwa jako istotnego nie oznacza automatycznego przejścia z procedury zgłoszenia na procedurę pozwolenia**).
- W przypadku ponownego zgłoszenia, o którym mowa w ust. 1a, przepisy art. 30 stosuje się odpowiednio do zakresu zmiany wynikającej z odstąpienia.

- **Istotne odstępienie** od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu, lub projektu architektoniczno-budowlanego, lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępienie w zakresie:
 - projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany,
 - charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących: a) powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%, b) wysokości, długości lub szerokości w zakresie przekraczającym 2%, c) liczby kondygnacji,
 - 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 roku, w tym osoby starsze,
 - zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
 - ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 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,
 - 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.

Zmiana klasyfikacji w dokumentacji projektowej skutkuje zmianami w stosunku do projektu technicznego:

- wprowadzanie zmian w projekcie technicznym dotyczących rozwiązań, które podlegały uzgodnieniom, wymaga ponownego uzyskania tych uzgodnień,
- **odstępienie od projektu technicznego** jest dopuszczalne po dokonaniu przez projektanta zmian w tym projekcie oraz sprawdzeniu tych zmian przez projektanta sprawdzającego, o ile to sprawdzenie jest wymagane.

PODSUMOWANIE

Podsumowując, ustawa z dnia 13 lutego 2020 roku o zmianie ustawy Prawo budowlane wprowadza bardzo wiele poważnych zmian w dotychczasowych regulacjach, praktycznie zmieniając szereg regulacji od podstaw. Czy działania opisane jako uproszczenia będą nimi istotnie? Wydaje się to być problematyczne, ponieważ formalne upraszczające zapisy nie muszą stać się nimi automatycznie, zresztą jest tu jakaś tradycja (miało być tak pięknie, a wyszło jakoś tak zawsze po polsku...). W każdym

razie do czasu gdy Kancelaria Sejmu nie opracuje ujednoliconych tekstów wszystkich aktów prawnych (ostatecznie jest to już kolejna zmiana w prawie budowlanym w 2020 roku – chyba trzecia?), trudno jest jednoznacznie ocenić spójność regulacji. Trochę „na gorąco” można obawiać się, że szereg rozwiązań okaże się być niejednoznaczny, a efektem stanie się powszechna już od dawna tendencja do ich „obchodzenia”. Nadal brak jest aktualnych regulacji z poziomu rozporządzenia.

W chwili obecnej najbardziej wrażliwym zagadnieniem wydaje się być zmiana w zakresie dokumentacji projektowej. Po 1990 roku projekt techniczny przekształcono w opracowanie uzupełniające dokumentację, uszczegóławiając opracowanie na poziomie projektu budowlanego, sporządzane na wyraźne życzenie inwestora. Nie podlegało ono procedurze zatwierdzenia, nie istniały formalne wymagania co do zawartości opracowania. Aktualne zmiany stwarzają sytuację, w której opracowanie staje się niezbędnym elementem dokumentacji. Z zapisów wynika, że projekt techniczny stanie się dokumentacją na poziomie obecnego projektu budowlanego. W szczególności:

- będzie on sporządzany przez uprawnionego projektanta,
- będzie podlegał sprawdzeniu,
- ma obejmować: a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych, b) charakterystykę energetyczną – w przypadku budynków, c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe, d) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych, e) inne opracowania projektowe, g) 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, h) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1,
- projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym.

Powyższa sytuacja wymusza jako działanie priorytetowe wymianę przepisów odnoszących się do formy i zakresu projektu budowlanego. Obecnie trwają prace nad tworzeniem od nowa regulacji w tym zakresie. Dodatkowo pojawia się w tym zakresie problem **kierownika budowy**, który będzie oświadczać o kompletności projektu technicznego. **Projekt techniczny** w nowych warunkach obejmuje **wszystkie branże** i jest wykonywany przez wiele uprawnionych osób zgodnie z ich kompetencjami. Jest to nałożenie na kierownika budowy dodatkowej bardzo poważnej odpowiedzialności. Pomijając merytoryczną stronę udzielania pozwoleń na budowę (zgłoszeń) w aspekcie zdolności do oceny technicznej strony dokumentacji (z dotychczasowych doświadczeń wynika, że ogólnie mówiąc z tym bywa bardzo różnie), zapis może stanowić istotny problem dla kierownika budowy.

Ze względu na ważność problemu Komisja Prawno-Regulaminowa Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa na stronie internetowej przygotowała poradnik pozwalający poruszać się w przestrzeni nowej ustawy.