

Prawo budowlane 2020 – proces inwestycyjny po zmianach

Przejdź do produktu na www.ksiegarnia.beck.pl

Krzysztof Szocik

Rozdział I. Najważniejsze zmiany Prawa budowlanego objęte ZmPrBud2020

Ostatnia nowelizacja PrBud wprowadzona przez ZmPrBud2020 jest obszerna i dokonuje zmiany wielu przepisów PrBud. W związku z tym, w ramach niniejszego opracowania, celowo ograniczono omówienie nowelizacji do obszarów, które uznać można za najważniejsze.

Deklarowanym przez ustawodawcę celem ostatnich zmian jest uproszczenie i przyspieszenie procesu inwestycyjno-budowlanego oraz zapewnienie większej stabilności podejmowanych w nim rozstrzygnięć (Druk sejmowy Nr 121 z 23.12.2019 r., s. 65, s. 1 uzasadnienia).

1. Ochrona decyzji o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie

Jeśli chodzi o ostatni ze wskazanych wyżej celów nowelizacji (zapewnienie stabilności podejmowanych rozstrzygnięć), to wskazać przede wszystkim należy na dwie następujące regulacje.

- 1) po pierwsze, wprowadzone zostanie rozwiązanie, zgodnie z którym nie stwierdza się nieważności decyzji o pozwoleniu na budowę, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło 5 lat,
- 2) po drugie, podobną ochroną objęte zostaną też decyzje o pozwoleniu na użytkowanie, co do których nie będzie stwierdzało się nieważności, jeżeli upłynie 5 lat od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

W sytuacji pozwoleń na budowę lub pozwoleń na użytkowanie obarczonych wadami nieważności, których nieważności nie będzie można stwierdzić z uwagi na upływ 5 lat – będzie istniała możliwość stwierdzenia wydania tych decyzji z naruszeniem prawa

oraz wskazania okoliczności, z powodu których nie stwierdzono nieważności (tj. upływu okresu 5 lat). Tego typu rozstrzygnięcie o stwierdzeniu wydania decyzji z naruszeniem prawa – w przeciwieństwie do stwierdzenia nieważności – nie będzie eliminowało decyzji o pozwoleniu na budowę lub na użytkowanie z obrotu prawnego (tj. decyzja będzie nadal w pełni ważna i wiążąca), a jedynie będzie mogło stanowić ewentualną podstawę do dalszych działań związanych z odszkodowaniem za wydanie takiej decyzji (o ile będą ku temu przesłanki).

2. Zmiana definicji „obszaru oddziaływania obiektu”

Ważną zmianą jest zmiana definicji „obszaru oddziaływania obiektu” (zawartej w art. 3 pkt 20 PrBud), czyli definicji, której doniosłość praktyczna wyraża się przede wszystkim w dwóch aspektach. **Po pierwsze**, że przekłada się na to, jakie podmioty zostaną uznane za stronę postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę (a tym samym na określenie, kto będzie mógł, jako strona, aktywnie uczestniczyć w postępowaniu i np. składać odwołania od decyzji). Należy bowiem w tym kontekście przypomnieć, że zgodnie z art. 28 ust. 2 PrBud stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wierzchości lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w **obszarze oddziaływania obiektu**. **Po drugie**, praktyczny aspekt definicji „obszaru oddziaływania obiektu” przejawia się również w zakresie ochrony interesów osób trzecich, jaką osoby te mogą uzyskać w ramach postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę. Zgodnie bowiem z art. 5 ust. 1 pkt 9 PrBud obiekt budowlany (jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi) należy projektować i budować, **zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich**. Tym samym w zależności od tego, czy obszar oddziaływania obiektu rozumiany jest szerszej czy węższej, to w konsekwencji także szerzej lub węższej chronione będą interesy osób trzecich, gdyż stosownie do treści przywołanego przepisu interesy osób trzecich bierze się pod uwagę tylko w obszarze oddziaływania obiektu, a nie poza tym obszarem.

Zgodnie ze zmienioną definicją przez „obszar oddziaływania obiektu” należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie **przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie** tego terenu. Dotychczasowy sposób definiowania „obszaru oddziaływania obiektu” (tj. zgodnie z dotychczasową treścią art. 3 pkt 20 PrBud) wskazuje na to, że przez obszar ten należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie **przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowie**, tego terenu. Jak wynika z powyższego, istota zmiany sprowadza się do tego, że obszar oddziaływania obiektu determinować będą przepisy odrębne, wprowadzające związane z tym obiektem ograniczenia **w zabudowanie terenu**, a nie wprowadzające związane z tym obiektem ograniczenia **w zagospodarowanie, w tym zabudowie** terenu. Niewątpliwie cel i sens zmiany definicji sprowadza się do zawężenia zakresu znaczeniowego obszaru oddziaływania obiektu.

Na tle dotychczasowej definicji obszaru oddziaływania obiektu w orzecznictwie wyraźne były bowiem tendencje do szerokiego rozumienia tego obszaru. Dobrym przykładem może tu być poniższe orzeczenie.

Orzecznictwo

Pojęcia „ograniczenia w zagospodarowaniu terenu” w rozumieniu art. 3 pkt 20 PrBud nie można zawężać do samych tylko „ograniczeń zabudowy” tego terenu, i w konsekwencji w tak błędnie (zbyt wąsko) określonym zakresie prowadzić analizę na tle art. 28 ust. 2 PrBud. Potwierdza to treść definicji legalnej „obszaru oddziaływania obiektu” w brzmieniu aktualnie obowiązującym, w którym wspomniane „ograniczenia zabudowy” zostały wymienione tylko jako przykładowy rodzaj „ograniczeń w zagospodarowaniu terenu”. To ostatnie pojęcie („ograniczenia w zagospodarowaniu”) ma zaś niewątpliwie szerszy zakres znaczeniowy niż same tylko „ograniczenia zabudowy”. Do przepisów odrębnych w rozumieniu art. 3 pkt 20 PrBud nie należą jedynie, jak trafnie wskazywał skarżący, przepisy techniczno-budowlane (normujące warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, oraz warunki techniczne użytkowania innych obiektów budowlanych (zob. art. 7 ust. 1 PrBud), ale wszelkie regulacje prawa powszechnie obowiązującego, które wyznaczają jakiegokolwiek ograniczenia w zagospodarowaniu terenu z powodu istnienia w sąsiedztwie innego obiektu budowlanego. W szczególności należą do nich przepisy sanitarne, a także przepisy z zakresu ochrony środowiska, w tym dotyczące ochrony przed hałasem, zanieczyszczeniami powietrza i inne. Przejawami takiego oddziaływania są więc np. hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne albo zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby, bądź też pozbawienie lub ograniczenie możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dopływu światła dziennego (wyr. WSA w Łodzi z 2.8.2018 r.; II SA/Łd 467/18, Legalis).

Obecnie, po zmianie przepisów, takie szerokie ujęcie ulegnie dezaktualizacji, skoro nowa definicja „obszaru oddziaływania obiektu” wprost – niejako wręcz w polemice do przytoczonego orzeczenia – stanowi o zawężeniu obszaru oddziaływania obiektu właśnie do samych ograniczeń w zabudowie, a nie jakichkolwiek jeszcze innych niż dotyczących zabudowy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. W uzasadnieniu projektu nowelizacji bezpośrednio wskazano na to, że w orzecznictwie zbyt szeroko ujmowany jest obszar oddziaływania obiektu (w tym m.in. powołano się właśnie także na zacytowany tutaj wyrok WSA w Łodzi z 2.8.2018 r.; II SA/Łd 467/18, Legalis, jako przykład takiego zbyt szerokiego ujęcia), a zawężenie definicji jednocześnie uczyni przepisy bardziej jednoznacznymi i w tym sensie łatwiejszymi w praktycznym stosowaniu: „Ograniczenia w zabudowie są jednoznaczne do ustalenia. Ograniczenia w zabudowie odnoszą się do takiego wpływu na nieruchomość, który uniemożliwia lub ogranicza wykonywanie robót budowlanych (w tym budowę obiektów budowlanych) z uwagi na niespełnianie przepisów techniczno-budowlanych i innych przepisów szczególnych, które stawiają wprost wymogi dotyczące zabudowy (przede wszystkim wymogi dotyczące odległości jednych obiektów budowlanych od innych obiektów budowlanych).

Innymi słowy obszar oddziaływania budowanego obiektu budowlanego będzie to obszar, w stosunku do którego ten obiekt wprowadzi ograniczenia możliwości budowy innych obiektów budowlanych ze względu na wymogi przepisów odnoszące się do zabudowy (a nie ze względu na to, że obiekt wprowadzi jakiegokolwiek subiektywne uciążliwości)”.
(Druk sejmowy Nr 121 z 23.12.2019 r., s. 67, s. 3 uzasadnienia)

Niewątpliwie ZmPrBud2020 w omawianym zakresie co najmniej daje szansę na osiągnięciu założeń wskazanych w cytacie, ale z drugiej strony niesie ze sobą ryzyko, że w niektórych przypadkach:

- 1) krąg stron postępowania, mogących bronić swoich praw, będzie być może nieco zbyt wąski (jak już wspomniano stronami nie będą podmioty spoza obszaru oddziaływania obiektu, który to obszar będzie rozumiany bardziej restrykcyjnie), a także
- 2) zakres interesów osób trzecich branych pod uwagę w postępowaniu w przedmiocie pozwolenia na budowę również niekiedy może okazać się w powszechnym odczuciu zbyt wąski (jeśli interesy osób trzecich dotyczyć będą terenu poza węższej rozumianym obszarem oddziaływania obiektu).

3. Nowe wymagania co do projektu budowlanego

Jedną z najbardziej charakterystycznych i zwracających uwagę zmian będzie z całą pewnością podział projektu budowlanego na trzy części: projekt zagospodarowania działki lub terenu (sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych), projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu będzie obejmował:

- 1) określenie granic działki lub terenu,
- 2) usytuowanie, obrys i układy istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, w tym sieci uzbrojenia terenu, oraz urządzeń budowlanych sytuowanych poza obiektem budowlanym,
- 3) sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków,
- 4) układ komunikacyjny i układ zieleni, ze wskazaniem charakterystycznych elementów, wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich,
- 5) informację o obszarze oddziaływania obiektu.

Z kolei projekt architektoniczno-budowlany będzie składał się z następujących elementów:

- 1) układ przestrzenny oraz forma architektoniczna istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
- 2) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczba projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
- 3) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,
- 4) opinia geotechniczna oraz informacja o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
- 5) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne, mające wpływ na otoczenie, w tym środowisko,
- 6) charakterystyka ekologiczna,
- 7) informacja o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- 8) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych – w przypadku obiektów użyteczności publicznej i mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego,

- 9) informacja o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, dostępnych dla osób niepełnosprawnych, w tym osób starszych – w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 10) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, jeżeli zostało wydane.

Natomiast na projekt techniczny składać się będą:

- 1) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
- 2) charakterystyka energetyczna – w przypadku budynków,
- 3) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
- 4) w zależności od potrzeb – dokumentacja geologiczno-inżynierska lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- 5) inne opracowania projektowe.

Oczywiście, oprócz wyżej wymienionych trzech zasadniczych części projektu budowlanego, konieczne będzie uwzględnienie w projekcie także opinii, uzgodnień, pozwoleń i ewentualnie innych dokumentów wymaganych przepisami szczególnymi i 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.

Ponadto do wszystkich trzech części projektu budowlanego (czyli do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego) niezbędne będzie dołączenie:

- 1) kopii decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu (jeżeli jest wymagany) – uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzonej za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt,
- 2) kopii aktualnego zaświadczenia o wpisie na listę członków właściwego samorządu zawodowego projektanta i projektanta sprawdzającego,
- 3) oświadczenia projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

W ramach postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę przedkładane będą tylko dwie z trzech części projektu budowlanego, tj. projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany (nie będzie składany projekt techniczny). W związku z tym to te dwie części projektu budowlanego podlegać będą zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym – i tutaj znowu mamy do czynienia z nowością – zatwierdzeniu podlegać będą **trzy egzemplarze** projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego (jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden dla właściwego organu nadzoru budowlanego).

Trzecia część projektu budowlanego – projekt techniczny – będzie stanowił natomiast dopiero jeden z załączników do wniosku o zawiadomieniu o zakończeniu budowy lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie, choć oczywiście już wcześniej realizacja inwestycji będzie przebiegała także na podstawie projektu technicznego (inwestor będzie zobowiązany przekazać projekt budowlany, w tym projekt techniczny kierowni-

kowi budowy, a faktyczne rozpoczęcie inwestycji będzie wiązało się z koniecznością posiadania projektu technicznego celem prowadzenia inwestycji w oparciu o tenże projekt).

4. Zmiany w zakresie rodzajów inwestycji poddanych mechanizmowi zgody organu

Dość dużo zmian nastąpi także w katalogu rodzajów inwestycji podlegających różnym formom zgody organu architektoniczno-budowlanego (tj. w katalogu inwestycji wymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia), jak i związanych z tym kwestii merytoryczno-organizacyjnych, np. w zakresie listy dokumentów załączanych do zgłoszenia. Część ze zmian będzie miała charakter przede wszystkim porządkowy, doprecyzowujący, ale bardzo przydatny – rozsądne zmiany redakcyjne ułatwią nieco lekturę dość skomplikowanych przepisów w tej materii. Jednak większość zmian będzie miała charakter merytoryczny lub ewentualnie przecinający wątpliwości występujące w praktyce poprzez jednoznaczne uregulowanie tego typu wątpliwych kwestii.

Ważne

Warto w tym zakresie odnotować, że przykładowo budowa obiektów budowlanych będących urządzeniami melioracji wodnych, tarasów przydomowych o powierzchni zabudowy do 35 m² czy też bankomatów, biletomatów, wpłatomatów, automatów sprzedających, automatów przechowujących przesyłki lub automatów służących do wykonywania innego rodzaju usług o wysokości do 3 m łącznie – nie będzie wymagać uzyskania pozwolenia na budowę ani zgłoszenia.

Zmiany w katalogach tego rodzaju inwestycji, jak wspomniano, są dość znaczące, przynajmniej na tyle, że nie sposób przedstawić ich całościowo, w krótki, syntetyczny sposób. Konieczne jest w tym zakresie samodzielne sięgnięcie do lektury co najmniej przepisów art. 29–30 PrBud w wersji objętej ZmPrBud2020.

5. Ułatwienia w przenoszeniu pozwolenia na budowę

Ciekawym i zdroworozsądkowym rozwiązaniem jest wyeliminowanie w niektórych przypadkach konieczności uzyskania zgody dotychczasowego inwestora na przeniesienie na inny podmiot decyzji o pozwoleniu na budowę. Chodzi tu mianowicie o sytuacje, w których własność nieruchomości (lub uprawnienia dotyczące użytkowania wieczystego dotyczącego nieruchomości) przeszła z dotychczasowego inwestora na nowego inwestora. Jeśli na tego rodzaju zbywanej nieruchomości była prowadzona inwestycja przez dotychczasowego inwestora na podstawie pozwolenia na budowę, nowy inwestor, który nabył nieruchomość, będzie mógł bez zgody dotychczasowego inwestora wnioskować o przeniesienie na siebie pozwolenia na budowę (wydanego wcześniej na dotychczasowego inwestora). Biorąc pod uwagę niektóre przypadki, które występowały w praktyce (np. choćby trudności w kontakcie pomiędzy nowym i dotychczasowym inwestorem w celu pozyskania zgody na przeniesienie pozwolenia na budowę), rozwiązanie to uznać należy za bardzo rozsądne ułatwienie w stosunku do stanu dotychczasowego. Nie ma

żadnych racji, aby wymagać od nowego inwestora – nabywcy nieruchomości – zgody dotychczasowego inwestora na przeniesienie pozwolenia na budowę.

6. Bezpieczeństwo pożarowe przy zmianie sposobu użytkowania

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, będzie konieczne uzyskanie ekspertyzy rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych. Ekspertyza rzeczoznawcy będzie stanowiła obowiązkowy załącznik (dodatkowy w stosunku do obecnego katalogu załączników) do wymaganego zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Jak wskazano w uzasadnieniu dla tego rozwiązania jego wprowadzenie: „(...) ma na celu poprawę bezpieczeństwa pożarowego obiektów budowlanych, w których zostaje zmieniony dotychczasowy sposób użytkowania – chodzi tu w szczególności o miejsca, w których prowadzona jest działalność o charakterze rozrywkowym, polegająca na organizowaniu gier lub zabaw, w trakcie możliwości ewakuacji uczestników może być ograniczona”.

(Druk sejmowy Nr 121 z 23.12.2019 r., s. 120–121, s. 56–57 uzasadnienia)

Zmiana ma oczywiście szeroki charakter i odnosi się do wszelkich zmian sposobu użytkowania obiektu lub jego części, które wpływają na bezpieczeństwo pożarowe. Jednak przykład uzasadniający zmiany dotyczący miejsc rozrywki do organizowania gier i zabaw pozwala założyć, że **inspiracją do tych rozwiązań był pożar w escape roomie w Koszalinie w styczniu 2019 r.**

7. Postępowania legalizacyjne

Znaczne zmiany dotyczą postępowań legalizacyjnych.

Dotychczasowe odrębne procedury dotyczące samowoli budowlanej, tj.:

- 1) uregulowane w art. 48–49 PrBud (samowole dotyczące inwestycji bez wymaganego pozwolenia na budowę, przy czym dla ścisłości dodać należy, że w przepisach tych zawarte zostały także pewne ogólne, wspólne regulacje dotyczące samowoli) oraz
 - 2) uregulowane w art. 49b PrBud (przepis szczególnie dotyczący samowoli w zakresie inwestycji bez wymaganego zgłoszenia lub pomimo sprzeciwu organu)
- zostaną po wejściu w życie ZmPrBud2020 ujednolicone.

W największym skrócie i z pewnymi uproszczeniami można stwierdzić, że nowa, ujednolicona procedura będzie uregulowana mniej więcej według następującego schematu:

- 1) postanowienie o wstrzymaniu budowy (które wydaje się także w razie zakończenia budowy), przy czym w postanowieniu tym musi zostać zawarta m.in. informacja

o możliwości złożenia wniosku o legalizację, konieczności wniesienia opłaty legalizacyjnej oraz zasadach obliczania tej opłaty,

- 2) ewentualny wniosek inwestora o legalizację (w ciągu 30 dni),
- 3) postanowienie organu nadzoru budowlanego o obowiązku przedłożenia dokumentów legalizacyjnych w terminie nie krótszym niż 60 dni (w przypadku inwestycji wymagających pozwolenia na budowę dokumentami legalizacyjnymi będą zaświadczenie wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o zgodności budowy z właściwymi regulacjami planistycznymi, oprócz tego dokumenty analogiczne, jak do wniosku o pozwolenia na budowę oraz dodatkowo dwa egzemplarze projektu technicznego – skoro inwestycja już trwa lub jest nawet zakończona to projekt techniczny – w przeciwieństwie do etapu ubiegania się o pozwolenia na budowę – jest już na tym etapie niezbędny),
- 4) kompletowanie i weryfikowanie dokumentów legalizacyjnych, w tym wydanie ewentualnego postanowienia dotyczącego usunięcia nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych,
- 5) postanowienie o ustaleniu opłaty legalizacyjnej,
- 6) uiszczenie opłaty legalizacyjnej,
- 7) decyzja o legalizacji, która zatwierdza projekt budowlany albo projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz zezwala na wznowienie budowy, jeżeli budowa nie została jeszcze zakończona.

W razie braku skutecznego zrealizowania wymagań któregośkolwiek z wyżej wymienionych etapów będzie mogło dojść do wydania przez organ nadzoru budowlanego decyzji o rozbiórce obiektu, a więc decyzja o rozbiórce będzie mogła zostać wydana w przypadku:

- 1) niezłożenia wniosku o legalizację w wymaganym terminie,
- 2) wycofania wniosku o legalizację,
- 3) nieprzedłożenia, w wyznaczonym terminie, dokumentów legalizacyjnych,
- 4) niewykonania, w wyznaczonym terminie, postanowienia o usunięciu nieprawidłowości w dokumentach legalizacyjnych,
- 5) nieuiszczenia opłaty legalizacyjnej w wyznaczonym terminie,
- 6) kontynuowania budowy pomimo postanowienia o wstrzymaniu budowy.

Pomimo wspomnianego wyżej ujednoczenia procedur wprowadzona została jednak nowa dodatkowa procedura legalizacyjna odnosząca się do starych samowoli budowlanych, określana jako tzw. uproszczone postępowanie legalizacyjne.

Ważne

Uproszczone postępowanie legalizacyjne będzie mogło zostać wszczęte w przypadku stwierdzenia budowy obiektu budowlanego lub jego części bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę albo bez wymaganego zgłoszenia albo pomimo wniesienia sprzeciwu do tego zgłoszenia, jeżeli od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat.

Nie będzie możliwości wszczęcia uproszczonego postępowania legalizacyjnego, jeżeli jeszcze przed upływem terminu 20 lat wydane zostało postanowienie o wstrzymaniu budowy, czyli – ujmując rzecz potocznie – założeniem jest, że samowola budowlana, o którą

tu chodzi, będzie musiała funkcjonować bez niepokojenia inwestora przez nadzór budowlany co najmniej przez 20 lat.

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

- 1) oświadczenie pod rygorem odpowiedzialności karnej o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 2) geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza obiektu budowlanego,
- 3) ekspertyza techniczna, sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, wskazująca, czy 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.

Jak wynika z powyższego, w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym nie będzie weryfikowana zgodność z uregulowaniami planistycznymi. Może więc (i jest to świadome założenie ustawodawcy) dojść do zalegalizowania obiektów niezgodnych z uregulowaniami planistycznymi. Podkreślić też należy, że w postępowaniu tym nie będzie pobierana żadna opłata legalizacyjna.

Organ nadzoru budowlanego wyda decyzję legalizacyjną, gdy spełnione będą dwa warunki:

- 1) dokumenty legalizacyjne będą kompletne oraz
- 2) z ekspertyzy technicznej wynikać będzie, 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.

Decyzja o legalizacji wydana w uproszczonym postępowaniu legalizacyjnym stanowi już sama w sobie podstawę użytkowania obiektu budowlanego.

Przy okazji kwestii samowoli budowlanych warto na marginesie także wspomnieć, że w ZmPrBud2020 jednoznacznie wskazano, że nie można wprowadzać odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych w ramach postępowań legalizacyjnych, co w świetle praktyki nie było dotychczas jasne i zapadały sprzeczne rozstrzygnięcia.

8. Uwagi końcowe

Pomimo że jednym z zakładanych celów zmian było uproszczenie procedur i wprowadzenie większej stabilizacji (miejmy nadzieję, że w praktyce przynajmniej co do części kwestii te cele zostaną urzeczywistnione i ZmPrBud2020 stanowić będzie krok w dobrym kierunku), to jednak i tak chyba nawet sam ustawodawca nie ma złudzeń, że po wprowadzeniu zmian prawo będzie już proste i przede wszystkim w miarę możliwości stabilne. Do takiej refleksji skłania jedna dość symptomatyczna w tym kontekście zmiana, o której na końcu warto także wspomnieć. Otóż skreślono art. 32 ust. 5 pkt 3 PrBud, czyli de-

legację dla ministra do wydania właściwego rozporządzenia wykonawczego w zakresie określenia wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę.

Jak wskazano w uzasadnieniu dla takiego rozwiązania: „Tym samym nie będzie się regulować wzoru takiej decyzji. Obecnie rodzi to spore problemy z uwagi na zmiany w przepisach innych niż w ustawie – Prawo budowlane (Kodeks postępowania administracyjnego, przepisy o ochronie danych osobowych) lub w orzecznictwie (w zakresie tego, jakie informacje i jak sformułowane powinny znajdować się w decyzjach administracyjnych), które każdorazowo wymuszają zmiany rozporządzenia. Przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego (KPA) określają elementy, jakie powinny być zawarte w decyzjach administracyjnych. Dlatego przy wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę należy kierować się przepisami KPA”.

(Druk sejmowy Nr 121 z 23.12.2019 r., s. 84, s. 20 uzasadnienia)

Jak wynika z powyższego, ustawodawca wprost wyraził przekonanie, że zmian jest tak dużo i najprawdopodobniej nadal będzie ich tak dużo, że nie ma szans na żadną stabilizację (i to niestety aż w takim stopniu, że nawet z natury rzeczy raczej ogólny wzór decyzji administracyjnej tak szybko traci aktualność, że nie warto nawet takiego wzoru przygotowywać). Nawet jeśli same regulacje prawnobudowlane będą względnie stabilne, to i tak, jak słusznie zauważono w cytacie, na innych płaszczyznach (nawet tak odległych zdawałoby się, jak ochrona danych osobowych) występuje i pewnie nadal występować będzie tyle zmian rzutujących na prawo budowlane, że choćby z tej racji żadnej stabilizacji nie należy się raczej spodziewać. Pomimo wszystko można wyrazić wątpliwość, czy jednak w takim skomplikowanym otoczeniu prawnym pozostawienie (choćby często zmienianego) wzoru decyzji nie byłoby jednak przydatną wskazówką, a kolejne zmiany wzoru stanowiłyby podpowiedź o konieczności uwzględnienia w praktyce stosowania prawa kolejnych zmian prawnych. Omawiane rozwiązanie i jego uzasadnienie zdaje się nie pozostawiać złudzeń, że po wprowadzeniu ZmPrBud2020 może być już tylko prosto i stabilnie. Prosto i stabilnie nie będzie, ale być może jednak nieco lepiej.

Podstawa prawna:

- art. 3 pkt 20, art. 7 ust. 1, art. 29–30, art. 32 ust. 5 pkt 3, art. 48–49 PrBud,
- Z m P r B u d 2 0 2 0.

Dagmara Kafar

Rozdział II. Zgoda budowlana i kompetencje organów administracji architektoniczno-budowlanej

1. Rodzaje zgody budowlanej

Pojęcie „zgoda budowlana”, choć nie definiowane w przepisach prawa, przyjęło się w literaturze tematu i oznacza każdą formę czynności administracyjnej (postępowanie administracyjne zakończone decyzją, czy milcząca zgoda organu po zgłoszeniu), która skutkuje możliwością legalnego rozpoczęcia budowy lub wykonywania robót budowlanych.

Generalna zasada zapisana jest, i taka pozostanie po wejściu w życie ZmPrBud2020, w art. 28 PrBud. Wynika z niej, że **roboty budowlane można rozpocząć na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę**. Zgodnie z ogólną zasadą zapisaną w art. 130 § 1 KPA, której poddają się również rozstrzygnięcia wydawane na podstawie PrBud, przed upływem terminu do wniesienia odwołania decyzja nie podlega wykonaniu. Jedynie decyzja wykonalna (np. z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności), posiadająca walor ostateczności lub prawomocna może być „konsumowana”, a w przypadku pozwoleń na budowę – może stać się podstawą legalnego rozpoczęcia robót budowlanych.

2. Uproszczona forma zgody budowlanej

Dalsze artykuły PrBud – 29 i 30 – zawierają wyjątki od reguły zapisanej w art. 28, które dopuszczają realizację inwestycji po zastosowaniu trybów uproszczonych, czyli zgłoszenia budowy lub wykonania robót budowlanych, albo niewymagające żadnego udziału organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Są dwa rodzaje zgłoszenia, jako uproszczonej formy zgody budowlanej:

- 1) zwykłe,
- 2) z obligatoryjnym projektem.

W art. 29 i 30 PrBud, po wejściu w życie ZmPrBud2020, znajdują się zamknięte katalogi inwestycji, pogrupowane według wymaganej formy uproszczonej zgody budowlanej lub jej braku. Reszta inwestycji, których nie wyszczególniono w tej części PrBud, wymagać będzie pozwolenia na budowę. To niezwykle oczekiwana zmiana, zwłaszcza przez niezbyt wprawnych w czytaniu przepisów uczestników procesu inwestycyjnego, a przecież są nimi przede wszystkim inwestorzy, inżynierowie budownictwa, architekci, a nie prawnicy – biegli w interpretacji zapisów ustawowych. Tak skonstruowane wykazy pozwolą na szybkie przyporządkowanie planowanej inwestycji i uzyskania informacji, czy inwestycja wymagać będzie pozwolenia na budowę, czy zgłoszenia (i to jakiego rodzaju), czy też ingerencja organu administracji architektoniczno-budowlanej będzie zbędna.

3. Przypadki szczególne

Katalogi inwestycji ciągle ulegają nowelizacjom. Tendencją jest włączanie coraz to nowych inwestycji do grupy niewymagających pozwolenia na budowę lub zgłoszenia w ogóle. Na szczególną uwagę zasługuje grupa inwestycji realizowanych na skutek zgłoszenia z obligatoryjnym projektem, która jeszcze przed wejściem w życie omawianej nowelizacji zmieniła się w 2019 r. dwukrotnie. To chyba najczęściej zmieniająca się część PrBud.

Na potrzeby tej publikacji zastosowano skróty nazw poszczególnych części projektu budowlanego: PZT – projekt zagospodarowania terenu lub działki, PAB – projekt architektoniczno-budowlany, PT – projekt techniczny. O szczegółach zakresu poszczególnych części projektu mowa jest w **rozdziale VI**.

Po wejściu w życie ZmPrBud2020 katalog inwestycji zwolnionych z obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę, lecz objętych koniecznością dokonywania zgłoszenia z obligatoryjnym projektem, zgodnie z art. 30 ust. 4b w związku z art. 29 ust. 1 pkt 1–4 PrBud, będzie obejmował:

- 1) budowę wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości w granicach inwestycji (działki lub działek, na których zostały zaprojektowane),
- 2) budowę wolno stojących parterowych stacji transformatorowych (budynków lub kontenerów) o powierzchni zabudowy do 35 m²,
- 3) budowę sieci elektroenergetycznych (o napięciu znamionowym do 1 kV), wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych o ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa,
- 4) budowę niektórych obiektów budowlanych usytuowanych na terenach zamkniętych na mocy decyzji Ministra Obrony Narodowej lub ministra do spraw wewnętrznych (oprócz budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej)

– ale również, choć są wymienione w grupie zgłoszeń zwykłych, projektu budowlanego (a raczej dwóch ich części: PZT i PAB), będą wymagać:

- 1) przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie będzie to prowadzić do zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której budynek jest usytuowany (art. 30 ust. 4c w związku z art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a znowelizowanego PrBud),
- 2) instalowania wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji gazowej (art. 30 ust. 4c w związku z art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d znowelizowanego PrBud).

Sytuacji, w których wraz ze zgłoszeniem wymagany jest tylko PZT z opisem technicznym lub tylko PT, jest więcej i ukazuje je zaprezentowana dalej **tabela 1**.

Zastosowanie zgłoszenia z obligatoryjnym projektem sprowadza się do zapamiętania następujących zasad. Inwestor, przygotowując się do dokonania takiego zgłoszenia, zleca sporządzenie dokumentacji identycznej, jak do pozwolenia na budowę. W rezultacie dokonania takiego zgłoszenia organ nie prowadzi jednak pełnego postępowania administracyjnego i może zastosować tzw. milczącą zgodę, odczekując 21 dni, licząc od daty dokonania zgłoszenia. Fakt ten powinien być utrwalony w aktach (np. na oryginale zgłoszenia) adnotacją służbową, potwierdzającą milczące załatwienie sprawy wraz z powołaniem podstawy prawnej, co jest wyrazem zastosowania zasady pisemności. Inwestor nie otrzyma więc aktu administracyjnego w postaci decyzji o pozwoleniu na budowę, a jedynie ostemplowany jeden egzemplarz przedłożonego wraz ze zgłoszeniem projektu (zamiast dotychczasowych dwóch egzemplarzy). Następnie inwestor zachowuje się tak, jakby otrzymał pozwolenie na budowę, zleca sporządzenie projektu technicznego, odbiera dziennik budowy, powołuje kierownika budowy i zgłasza w organie nadzoru rozpoczęcie budowy.

W PrBud po nowelizacji będzie zawartych oczywiście więcej przypadków szczególnych, kiedy pomimo dokonywania zgłoszenia zwykłego niezbędne będzie posiadanie którejś z części projektu technicznego, powołanie kierownika budowy itd. Pokazuje je **tabela 1**.

Tabela 1. Formy zgód budowlanych, wymagany zakres projektu oraz wykaz niezbędnych czynności

Rodzaj inwestycji	Zgoda budowlana/Inne czynności
wolno stojący budynek mieszkalny jednorodzinny (obszar oddziaływania mieści się na działce lub działkach, na których został zaprojektowany) – art. 29 ust. 1 pkt 1	<ul style="list-style-type: none"> – ZzOP – budowa (projekt budowlany i załączniki jak do PnB) – art. 30 ust. 4b, – ZZ – przebudowa przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych + PZT, PAB, OoPD, uzgodnienie dot. sąsiedztwa terenów zamkniętych lub górniczych, organ aa-b dokonuje sprawdzenia identycznego jak przy PnB – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a i art. 30 ust. 4c, – informacje w BIP dotyczące zgłoszenia o budowie i przebudowie (oprócz terenów zamkniętych MON) – art. 30a, – ostemplowanie PZT i PAB załączonych do budowy i do przebudowy – art. 30 ust. 5e, – PT dla budowy (w fazie realizacji inwestycji) – art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. b,

Rodzaj inwestycji	Zgoda budowlana/Inne czynności
	<ul style="list-style-type: none"> – PT dla przebudowy przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych (w fazie realizacji inwestycji) – art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. c, – budowa i przebudowa przegród zewnętrznych i elementów konstrukcyjnych – ustanowienie kierownika budowy – art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b i c, – geodezyjne wyznaczenie w terenie i inwentaryzacja powykonawcza – art. 43 ust. 1 pkt 2, – nic – przebudowa nieingerująca w przegrody zewnętrzne i ściany konstrukcyjne – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a
wolno stojące: parterowe budynki gospodarcze, garaże, wiaty o powierzchni zabudowy do 35 m ² (do 2 szt. na każde 500 m ² powierzchni działki) – art. 29 ust. 1 pkt 14	<ul style="list-style-type: none"> – ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
wiata o powierzchni zabudowy do 50 m ² towarzysząca istniejącemu budynkowi mieszkalnemu lub na działce przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe (do 2 szt. na każde 1000 m ² działki) – art. 29 ust. 2 pkt 2	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
wolno stojąca altana o powierzchni zabudowy do 35 m ² (do 2 szt. na każde 500 m ² powierzchni działki) – art. 29 ust. 2 pkt 3	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
altana działkowa i obiekt gospodarczy w rozumieniu przepisów o Rodzinnych Ogrodach Działkowych – art. 29 ust. 2 pkt 4	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
przydomowy ganek, oranżeria (ogród zimowy) o powierzchni zabudowy do 35 m ² (do 2 szt. na każde 500 m ² powierzchni działki) – art. 29 ust. 1 pkt 15	<ul style="list-style-type: none"> – ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
przydomowy taras naziemny o powierzchni zabudowy powyżej 35 m ² – art. 29 ust. 1 pkt 22	<ul style="list-style-type: none"> – ZZ – budowa – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
przydomowy taras naziemny o powierzchni zabudowy do 35 m ² – art. 29 ust. 2 pkt 31	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
przydomowy basen i oczko wodne o powierzchni do 50 m ² – art. 29 ust. 2 pkt 13	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
wolno stojący parterowy budynek rekreacji indywidualnej (do okresowego wypoczynku) o powierzchni zabudowy do 35 m ² (do 2 szt. na każde 500 m ² powierzchni działki) – art. 29 ust. 1 pkt 16	<ul style="list-style-type: none"> – ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
instalacja zbiornikowa na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m ³ do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – art. 29 ust. 1 pkt 9	<ul style="list-style-type: none"> – ZZ – budowa + PZT i OT sporządzony przez uprawnionego projektanta (PZT uzgodniony pod względem ppoż.) – art. 29 ust. 1 pkt 9 i art. 30 ust. 2a pkt 4 lit. a i ust. 3, – realizacja – ustanowienie kierownika budowy – art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b, – ZZ – przebudowa – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. b

3. Przypadki szczególne

Rodzaj inwestycji	Zgoda budowlana/Inne czynności
<p>sieci:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) elektroenergetyczne o napięciu znamionowym do 1 kV, 2) wodociągowe, 3) kanalizacyjne, 4) ciepłone, 5) gazowe o ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa <p>– art. 29 ust. 1 pkt 2</p>	<p>– ZzOP – budowa (projekt budowlany i załączniki jak do PnB) – art. 30 ust. 4b,</p> <p>– informacje w BIP dotyczące zgłoszenia (oprócz terenów zamkniętych MON) – art. 30a,</p> <p>– ostemplowanie PZT i PAB – art. 30 ust. 5e,</p> <p>– ZZ – przebudowa – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. b,</p> <p>– zawiadomienie NB o terminie rozpoczęcia robót budowlanych – art. 41 ust. 4,</p> <p>– PT dla budowy (w fazie realizacji inwestycji) – art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. b,</p> <p>– budowa – ustanowienie kierownika budowy – art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b,</p> <p>– geodezyjne wyznaczenie w terenie i inwentaryzacja powykonawcza – art. 43 ust. 1 pkt 2</p>
<p>sieci (przebudowa):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) elektroenergetyczne o napięciu znamionowym powyżej 1kV, 2) gazowe o ciśnieniu roboczym powyżej 0,5 MPa <p>– art. 29 ust. 3 lit. c</p>	<p>– ZZ – przebudowa – art. 29 ust. 3 lit. c</p>
<p>kanalizacja kablowa – art. 29 ust. 1 pkt 10</p>	<p>– ZZ – budowa,</p> <p>– geodezyjne wyznaczenie w terenie i inwentaryzacja powykonawcza – art. 43 ust. 1 pkt 2,</p> <p>– nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b</p>
<p>wolno stojący parterowy budynek stacji TRAF0 i kontenerowa stacja TRAF0 o powierzchni zabudowy do 35 m² – art. 29 ust. 1 pkt 3</p>	<p>– ZzOP – budowa (projekt budowlany i załączniki jak do PnB) – art. 30 ust. 4b,</p> <p>– informacje w BIP dotyczące zgłoszenia (oprócz terenów zamkniętych MON) – art. 30a,</p> <p>– ostemplowanie PZT i PAB – art. 30 ust. 5e,</p> <p>– ZZ – przebudowa – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. b,</p> <p>– zawiadomienie NB o terminie rozpoczęcia robót budowlanych – art. 41 ust. 4,</p> <p>– PT dla budowy (w fazie realizacji inwestycji) – art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. b,</p> <p>– budowa – ustanowienie kierownika budowy – art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b,</p> <p>– geodezyjne wyznaczenie w terenie i inwentaryzacja powykonawcza – art. 43 ust. 1 pkt 2</p>
<p>obiekt budowlany na terenie zamkniętym MON lub MSWiA inny niż sieci (wodno-kanalizacyjne CO, elektroenergetyczne niskiego napięcia i gazowe niskiego ciśnienia), stacje TRAF0 oraz obiekty inne niż wymagające zgłoszenia zwykłego, a także niewymagające żadnej zgody budowlanej, a niebędące budynkiem mieszkalnym, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – art. 29 ust. 1 pkt 4</p>	<p>– ZzOP – budowa (projekt budowlany i załączniki jak do PnB) – art. 30 ust. 4b,</p> <p>– ostemplowanie PZT i PAB – art. 30 ust. 5e,</p> <p>– nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a,</p> <p>– zawiadomienie NB o terminie rozpoczęcia robót budowlanych – art. 41 ust. 4,</p> <p>– PT dla budowy (w fazie realizacji inwestycji) – art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. b,</p> <p>– budowa – ustanowienie kierownika budowy – art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b,</p> <p>– geodezyjne wyznaczenie w terenie i inwentaryzacja powykonawcza – art. 43 ust. 1 pkt 2</p>

Rodzaj inwestycji	Zgoda budowlana/Inne czynności
obiekty poligonowe (stanowiska obronne, przeprawy, budowle ziemne, fortyfikacyjne, instalacje tymczasowe, kontenery) na terenach zamkniętych MON w celu prowadzenia ćwiczeń wojskowych (obożowisk polowych, umocnień terenu do pozoracji walki) – art. 29 ust. 2 pkt 24	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
kontener wraz z instalacjami i przyłączami oraz sieciami (elektr. wodociąg. kanaliz. sanit. CO) na terenach zamkniętych MON – art. 29 ust. 2 pkt 29	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
oczyszczalnia ścieków o wydajności do 7,50 m ³ na dobę – art. 29 ust. 1 pkt 5	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
zbiornik bezodpływowy na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m ³ – art. 29 ust. 1 pkt 6	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
tymczasowy obiekt budowlany, niepołączony trwale z gruntem i przewidziany do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, lecz nie dłuższym niż 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu – art. 29 ust. 1 pkt 7	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
staw i zbiornik wodny na gruntach rolnych o powierzchni do 1000 m ² i głębokości do 3 m – art. 29 ust. 2 pkt 32	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
obiekty – urządzenia melioracji wodnych – art. 29 ust. 2 pkt 14	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
opaska brzegowa oraz inne sztuczne (powierzchniowe lub liniowe) umocnienia brzegów rzek, potoków górskich, brzegu morskiego, morskich wód wewnętrznych – inne niż konstrukcje oporowe – art. 29 ust. 2 pkt 15	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
pomosty o długości do 25 m i wysokości do 2,5 m (liczonej od korony pomostu do dna akwenu) – art. 29 ust. 1 pkt 8	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
obiekt piętrzący wodę i obiekt upustowy o wys. piętrzenia do 1 m – poza śródlądowymi drogami wodnymi, parkami narodowymi, rezerwatami, parkami krajobrazowymi i ich otulinami – art. 29 ust. 1 pkt 13	– ZZ – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 1 pkt 13 i art. 29 ust. 1 pkt 12
zjazdy z dróg wojewódzkich i krajowych oraz zatoki parkingowe na tych drogach – art. 29 ust. 1 pkt 11	– ZZ – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 1 pkt 11 i art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. b
zjazdy z dróg powiatowych i gminnych oraz zatoki parkingowe na tych drogach – art. 29 ust. 1 pkt 11	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
droga, tory i urządzenia kolejowe (przebudowa) – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. d	– ZZ – przebudowa – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. d, – przebudowa drogi z transeuropejskiej sieci + wynik audytu bezpieczeństwa ruchu drogowego i ew. uzasadnienie o nieuwzględnieniu tego audytu – art. 30 ust. 4a

3. Przypadki szczególne

Rodzaj inwestycji	Zgoda budowlana/Inne czynności
urządzenie w pasie drogowym dróg publicznych wraz z fundamentami, konstrukcjami wsporczymi i elementami wyposażenia służących do zarządzania: drogami i ruchem drogowym – art. 29 ust. 2 pkt 27	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
kanal technologiczny w pasie drogowym w ramach przebudowy drogi publicznej – art. 29 ust. 1 pkt 24	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
przepusty o przekroju wewn. do 0,85 m ² – art. 29 ust. 2 pkt 12	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
obudowa ujęć wód podziemnych – art. 29 ust. 2 pkt 25	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
obiekt budowlany służący do działalności regulowanej PrGeolGórn (poszukiwanie i rozpoznawanie złóż węglowodorów) – art. 29 ust. 1 pkt 12	– ZZ – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 1 pkt 12 i art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. b
urządzenie pomiarowe (oraz ogrodzenia i drogi wewnętrzne) państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i służby hydrogeologicznej (posterunki wodowskazowe, meteo, opadowe, wód podziemnych; punkty obserwacyjne stanów i jakości wód podziemnych; piezometry obserwacyjne i źródeł) – art. 29 ust. 2 pkt 18	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
znaki geodezyjne, obiekty triangulacyjne (poza parkami narodowymi i rezerwatami przyrody) – art. 29 ust. 2 pkt 23	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
parterowy budynek zaplecza do utrzymania linii kolejowej o powierzchni zabudowy do 35 m ² (na gruntach SP i w granicach obszaru Natura 2000) – art. 29 ust. 1 pkt 17	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
parterowy budynek zaplecza do utrzymania linii kolejowej o powierzchni zabudowy do 35 m ² (na gruntach SP poza granicami obszaru Natura 2000) – art. 29 ust. 2 pkt 6	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
gospodarczy obiekt o powierzchni zabudowy do 35 m ² , rozpiętości konstrukcji do 4,8 m, stawy i zbiorniki wodne (o powierzchni do 500 m ² i głębokości do 2 m) – na cele gospodarki leśnej (na gruntach SP i w granicach obszaru Natura 2000) – art. 29 ust. 1 pkt 18	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
gospodarczy obiekt o powierzchni zabudowy do 35 m ² , rozpiętości konstrukcji do 4,8 m, stawy i zbiorniki wodne (o powierzchni do 500 m ² i głębokości do 2 m) – na cele gospodarki leśnej (na gruntach SP i poza granicami obszaru Natura 2000) – art. 29 ust. 2 pkt 8	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
docieplenie budynku o wys. do 12 m	– nic
docieplenie budynku o wysokości od 12 m do 25 m – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. e	– ZZ – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. e

Rozdział II. Zgoda budowlana i kompetencje organów administracji...

Rodzaj inwestycji	Zgoda budowlana/Inne czynności
bankomat, biletomat, wpłatomat, automat sprzedający lub przechowujący i inne automaty o wysokości do 3 m – art. 29 ust. 2 pkt 28	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
stanowiska postojowe dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie (w granicach obszaru Natura 2000) – art. 29 ust. 1 pkt 19	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
stanowiska postojowe dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie (poza granicami obszaru Natura 2000) – art. 29 ust. 2 pkt 7	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
boisko szkolne, boisko, kort tenisowy, bieżnia służące do rekreacji – art. 29 ust. 1 pkt 20	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
ogrodzenie (o wysokości powyżej 2,2 m) – art. 29 ust. 1 pkt 21	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
ogrodzenie (o wysokości do 2,2 m) – art. 29 ust. 2 pkt 20	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
przyłącze: elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłone i telekomunikacyjne – art. 29 ust. 1 pkt 23	– ZZ – budowa + PZT i OT sporządzone przez uprawnionego projektanta art. 30 ust. 2a pkt 4 lit. a, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b, – nic – budowa + plan sytuacyjny na kopii mapy zasadniczej lub jednostkowej przyjętej do zasobu – art. 29a, – geodezyjne wyznaczenie w terenie i inwentaryzacja powykonawcza (z wyjątkiem, jeśli połączenie z siecią jest na tej samej lub przyległej działce) – art. 43 ust. 1 pkt 2 i ust. 1a
stacja ładowania pojazdów o normalnej i dużej mocy wraz z infrastrukturą towarzyszącą (oprócz infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego) – art. 29 ust. 1 pkt 25	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b, – nic – budowa + plan sytuacyjny na kopii mapy zasadniczej lub jednostkowej przyjętej do zasobu – art. 29a, – geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza – art. 43 ust. 1aa
punkt ładowania pojedynczego pojazdu (oprócz infrastruktury ładowania drogowego transportu publicznego) – art. 29 ust. 2 pkt 26	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b, – geodezyjne wyznaczenie w terenie i inwentaryzacja powykonawcza – art. 43 ust. 1 pkt 2
niecka dezynfekcyjna (również z zadaszaniem) – art. 29 ust. 1 pkt 26	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
podbudowa słupowa dla telekomunikacyjnej linii kablowej – art. 29 ust. 1 pkt 27	– ZZ – budowa + PZT sporządzony przez uprawnionego projektanta – art. 30 ust. 2a pkt 5, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b, – budowa – ustanowienie kierownika budowy – art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b

3. Przypadki szczególne

Rodzaj inwestycji	Zgoda budowlana/Inne czynności
telekomunikacyjna linia kablowa – art. 29 ust. 2 pkt 17	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b, – geodezyjne wyznaczenie w terenie i inwentaryzacja powykonawcza – art. 43 ust. 1 pkt 2
wolno stojąca kabina telefoniczna, szafa i słupek telekomunikacyjny – art. 29 ust. 2 pkt 9	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
obiekt małej architektury w miejscu publicznym – art. 29 ust. 1 pkt 28	– ZZ – budowa + PZT sporządzony przez uprawnionego projektanta – art. 30 ust. 2a pkt 5, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
obiekt małej architektury poza miejscem publicznym – art. 29 ust. 2 pkt 19	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
obiekty gospodarcze towarzyszące produkcji rolnej i zabudowie zagrodowej w ramach istniejącego siedliska: płyty do składowania obornika, szczelne zbiorniki na gnojówkę i gnojowicę, naziemne silosy do 30 m ³ i 7 m wysokości, silosy na kiszonkę – art. 29 ust. 1 pkt 29	– ZZ – budowa, – nic – przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
obiekty gospodarcze towarzyszące produkcji rolnej i zabudowie zagrodowej w ramach istniejącego siedliska: parterowe budynki o powierzchni zabudowy do 35 m ² , rozpiętości konstrukcji do 4,8 m oraz suszarnie kontenerowe o powierzchni zabudowy do 21 m ² – art. 29 ust. 2 pkt 1	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
stacja regazyfikacji LNG o zbiorniku magazynowania do 10 m ³ – art. 29 ust. 1 pkt 30	– ZZ – budowa + PZT i OT sporządzony przez uprawnionego projektanta (PZT uzgodniony pod względem ppoż.) – art. 29 ust. 1 pkt 30 i art. 30 ust. 2a pkt 4 lit. a i ust. 3, – ZZ – przebudowa – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. b, – realizacja – ustanowienie kierownika budowy – art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b
naziemny zbiornik paliw płynnych kl. III na potrzeby własne użytkownika do 5 m ³ – art. 29 ust. 2 pkt 30	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
wiata przystankowa i peronowa – art. 29 ust. 2 pkt 5	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
parkometr z własnym zasilaniem – art. 29 ust. 2 pkt 10	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
pochylnia dla osób niepełnosprawnych – art. 29 ust. 2 pkt 16	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
obiekt przeznaczony do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położony na terenie budowy oraz ustawianie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych – art. 29 ust. 2 pkt 21	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b

Rozdział II. Zgoda budowlana i kompetencje organów administracji...

Rodzaj inwestycji	Zgoda budowlana/Inne czynności
tymczasowe obiekty budowlane – ekspozyty wystawowe (bez funkcji użytkowych) na terenach wystawowych – art. 29 ust. 2 pkt 22	– nic – budowa i przebudowa – art. 29 ust. 2 i art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. b
instalacja odnawialnego źródła energii (moc do 1 MW) wykorzystującego hydroenergię do wytwarzania energii elektrycznej – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. f	– ZZ – instalowanie – art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. f
instalacja gazowa wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d	– ZZ instalowanie + PZT, PAB, OoPD i uzgodnienie sąsiedztwa terenów zamkniętych i górniczych organ aa-b dokonuje sprawdzenia identycznego jak przy PnB – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d i art. 30 ust. 4c, – informacje w BIP dotyczące zgłoszenia (oprócz terenów zamkniętych MON) – art. 30a, – ostemplowanie PZT i PAB – art. 30 ust. 5e, – zawiadomienie NB o terminie rozpoczęcia robót budowlanych – art. 41 ust. 4, – PT dla instalowania (w fazie realizacji inwestycji) – art. 42 ust. 1 pkt 1 lit. d, – ustanowienie kierownika budowy – art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b
instalacje inne niż gazowe wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku – art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. d	– nic instalowanie – art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. d
mikroinstalacja biogazu rolniczego – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. e	– ZZ instalowanie + PZT i OT sporządzone przez uprawnionego projektanta (PZT uzgodniony pod względem ppoż.) – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. e i art. 30 ust. 2a pkt 4 lit. b, – ustanowienie kierownika budowy – art. 42 ust. 1 pkt 2 lit. b, – zawiadomienie organów PSP o zakończeniu budowy – art. 30 ust. 3
instalowanie krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. b	– ZZ instalowanie – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. b
instalowanie krat na budynkach innych niż mieszkalne wielorodzinne, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. b	– nic instalowanie – art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. b
instalowanie urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych wraz z osprzętem i zasilaniem (powyżej 3 m wysokości), na obiektach budowlanych – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. a	– ZZ instalowanie – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. a
instalowanie urządzeń, w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych wraz z osprzętem i zasilaniem (do 3 m wysokości), na obiektach budowlanych – art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. a	– nic instalowanie – art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. a
instalowanie tablic i urządzeń reklamowych (oprócz reklam świetlnych i podświetlanych poza obszarem zabudowanym) – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. c	– ZZ instalowanie – art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. c

Rodzaj inwestycji	Zgoda budowlana/Inne czynności
instalowanie pomp ciepła, wolno stojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 50 kW – art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. c	– nic instalowanie + urządzenia fotowoltaiczne o mocy powyżej 6,5 kW wymagają uzgodnienia z rzeczoznawcą ds. ppoż. – art. 29 ust. 4 pkt 3 lit. c
remont budowli, której budowa wymaga PnB – art. 29 ust. 3 pkt 2 lit. a	– ZZ remont – art. 29 ust. 3 pkt 2 lit. a
remont budowli, której budowa nie wymaga PnB – art. 29 ust. 4 pkt 2 lit. a	– nic remont – art. 29 ust. 4 pkt 2 lit. a
remont przegród zewnętrznych lub konstrukcji budynku, którego budowa wymaga PnB – art. 29 ust. 3 pkt 2 lit. b	– ZZ remont – art. 29 ust. 3 pkt 2 lit. b
przebudowa budynku, którego budowa wymaga PnB – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a	– nic – przebudowa nieingerująca w przegrody zewnętrzne i ściany konstrukcyjne – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. a
remont budynku, którego budowa wymaga PnB bez ingerencji w przegrody zewnętrzne lub konstrukcję – art. 29 ust. 4 pkt 2 lit. a	– nic remont – art. 29 ust. 4 pkt 2 lit. a
przebudowa urządzenia budowlanego – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. d	– nic przebudowa – art. 29 ust. 4 pkt 1 lit. d
remont urządzenia budowlanego – art. 29 ust. 4 pkt 2 lit. b	– nic remont – art. 29 ust. 4 pkt 2 lit. b
utwardzenie powierzchni gruntu na działce budowlanej – art. 29 ust. 4 pkt 4	– nic utwardzenie – art. 29 ust. 4 pkt 4

Objaśnienia skrótów:

ZZ – zgłoszenie zwykłe,

ZzOP – zgłoszenie z obligatoryjnym projektem,

PnB – pozwolenie na budowę,

OoPD – oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,

PZT – projekt zagospodarowania terenu lub działki,

PAB – projekt architektoniczno-budowlany,

PT – projekt techniczny,

OT – opis techniczny,

TRAFO – stacja transformatorowa,

PSP – Państwowa Straż Pożarna,

aa-b – administracja architektoniczno-budowlana,

[Przejdź do księgarni →](#)



ksiegarnia.beck.pl