

Od września 2020 rewolucja w prawie budowlanym

Zmiany w Prawie budowlanym, wprowadzone w [ustawie z 13 lutego 2020 r.](#) uproszczą i przyspieszą proces inwestycyjno-budowlany oraz zwiększą stabilność decyzji podejmowanych w tym procesie. Zmiany wejdą w życie 19 września 2020 r.

Najważniejsze zmiany:

1. Nowy podział projektu budowlanego

Projekt budowlany zostaje rozdzielony na:

- projekt zagospodarowania działki lub terenu
- projekt architektoniczno-budowlany
- projekt techniczny.

Obecnie projekt budowlany jest jednolitym dokumentem zawierającym elementy zagospodarowania działki, projekt architektoniczny budowlany oraz projekt techniczny.

Podział projektu spowoduje uproszczenie procedur i przyspieszenie postępowania. Najpierw organ administracji architektoniczno-budowlanej będzie zatwierdzać projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym w drodze **decyzji o wydaniu pozwolenia na budowę**. Projekt techniczny przedkładany będzie organowi nadzoru budowlanego **dopiero na etapie składania wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie**.

Zgodność projektu technicznego z zatwierdzonym przez organ administracji architektoniczno-budowlanej projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym powinien zapewnić projektant.

2. Zgoda na odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych

Od września zmieniają się zasady uzyskiwaniu zgody na odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, czyli przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać obiekty budowlane i ich usytuowanie oraz warunki techniczne użytkowania obiektów budowlanych.

Obecnie organ administracji architektoniczno-budowlanej może udzielić zgody na odstępstwo **przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę**. Od września będzie mógł to również zrobić **przed zmianą decyzji pozwolenia na budowę**.

3. Rezygnacja ze wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę

Decyzja o pozwoleniu na budowę jest wydawana na podstawie wzoru określonego w rozporządzeniu. Jest to problematyczne dla osób, które starają się o pozwolenie, bo rozporządzenie i sam wzór zmienia się dosyć często.

Od 19 września organy administracji architektoniczno-budowlanej nie będą stosować obowiązującego wzoru decyzji o pozwoleniu na budowę określonego w rozporządzeniu. Decyzja będzie wydawana zgodnie z wymogami określonymi w Kodeksie Postępowania Administracyjnego, bez określonego wzoru.

4. Uprozczone postępowanie legalizacyjne samowoli budowlanych

Dotychczasowe przepisy obejmują jedno postępowanie w przypadku wszczęcia i prowadzenia robót budowlanych bez zezwolenia czyli tzw. samowoli budowlanej. Zmiany wprowadziły odrębne postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy. Wprowadzono **uproszczone postępowanie legalizacyjne dla samowoli budowlanych**, obiektów budowlanego lub części obiektów budowlanych zbudowanych bez wymaganej decyzji o pozwoleniu na budowę, gdy od zakończenia budowy upłynęło co najmniej 20 lat.

5. Unieważnienie decyzji o pozwoleniu na budowę lub na użytkowanie

Na podstawie obecnych przepisów decyzję o pozwoleniu na budowę **można uchylić w dowolnym czasie**. Nowe przepisy wprowadzają zasadę, że decyzja o pozwoleniu na budowę **nie zostanie unieważniona**, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło **5 lat**. Z kolei decyzja o pozwoleniu na użytkowanie nie zostanie unieważniona, jeżeli upłynęło **5 lat** od dnia, w którym stała się ostateczna.

6. Ekspertyza przy zmianie sposobu użytkowania budowli

W przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, która spowoduje **zmianę warunków bezpieczeństwa pożarowego** – do zgłoszenia składanego właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej musisz dołączyć ekspertyzę rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych.

7. Ubieganie się o uprawnienia budowlane

Ze względu na to, że obecne przepisy nie wskazywały trybu ubiegania się o uprawnienia budowlane, zmiana ustawy wprowadziła doprecyzowanie wskazujące, że postępowanie kwalifikacyjne wobec osoby ubiegającej się o uprawnienia budowlane prowadzone będzie **na wniosek tej osoby**.

8. Kiedy nie trzeba mieć pozwolenia na budowę

Obecne przepisy prawa budowlanego zawierają wyszczególnienie, które obiekty można budować bez pozwolenia na budowę – na podstawie zgłoszenia lub bez zgłoszenia oraz jakie roboty budowlane można prowadzić na podstawie zgłoszenia lub bez zgłoszenia.

Jednak te przypadki są opisane w wielu różnych przepisach, co powoduje że w niektórych sytuacjach trudno jest określić czy pozwolenie lub zgłoszenie jest wymagane czy nie – żeby zweryfikować jakemu reżimowi podlega konkretny przypadek trzeba niejednokrotnie przanalizować całą ustawę. Dodatkowo te rozproszone przepisy i opisane w nich przypadki są różnie interpretowane przez właściwe organy. Dlatego w nowelizacji ustawy zebrano wszystkie przypadki, kiedy pozwolenie na budowę nie jest wymagane, w jasne i jednoznaczne katalogi.

Więcej informacji na [stronie](#)