

**PRAWO
BUDOWLANE
i akty wykonawcze
z omówieniem**

Buduj zgodnie z prawem.

Agata Bienia

1

PRAWO BUDOWLANE i akty wykonawcze z omówieniem

- prawo budowlane (budowa domów do 70 m²)
- samodzielne funkcje techniczne w budownictwie
- projekt budowlany
- pozwolenie na budowę
- geotechniczne warunki posadawiania budynków
- elektroniczny dziennik budowy (system EDB)
- cyfrowa książka obiektu budowlanego (system c-KOB)
- portal e-Budownictwo
- centralny rejestr osób z uprawnieniami budowlanymi (e-CRUB)

Nowe zmiany obowiązujące od
10 listopada 2024 r.

wydanie 23.

Oficyna Wydawnicza

POlcen

Warszawa 2025

© **Copyright by**
Oficyna Wydawnicza POLCEN Sp. z o.o. i Agata Bienia
Warszawa 2025

Autor
Agata Bienia

Redaktor naczelny
Ryszard Sobolewski
prezes@polcen.com.pl

Redaktor prowadzący
Jacek Sobolewski
info@polcen.com.pl

Redaktor językowy
Anna Bogdańska
redakcja@polcen.com.pl

Sekretarz redakcji
Aneta Radziszewska
wydawnictwo@polcen.com.pl

Projektant okładki, skład i łamanie
ARTKOM Tomasz Drązek

Wydanie 23.

Wszelkie prawa zastrzeżone
Stan prawny na dzień: 10 listopada 2024 r.
ISBN 978-83-64795-86-2

Wydawca
POLCEN Sp. z o.o.
ul. Nowogrodzka 31, lok. 333
00-511 Warszawa
tel. kom. 601 885 039
www.polcen24.pl
(księgarnia internetowa)

SPIS TREŚCI

Przedmowa	9
USTAWA Z DNIA 7 LIPCA 1994 R. – PRAWO BUDOWLANE	
Wprowadzenie	12
Tekst ustawy	23
Rozdział 1. Przepisy ogólne	23
Rozdział 2. Samodzielne funkcje techniczne w budownictwie	36
Rozdział 3. Prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego	52
Rozdział 4. Postępowanie poprzedzające rozpoczęcie robót budowlanych	61
Rozdział 5. Rozpoczęcie i prowadzenie robót budowlanych	107
Rozdział 5a. Dziennik budowy	116
Rozdział 5b. Postępowanie w sprawie rozpoczęcia i prowadzenia robót budowlanych z naruszeniem ustawy	125
Rozdział 5c. Zakończenie budowy	138
Rozdział 5d. Książka obiektu budowlanego	151
Rozdział 6. Utrzymanie obiektów budowlanych	161
Rozdział 7. Katastrofa budowlana	175
Rozdział 7a. Portal e-Budownictwo	179
Rozdział 8. Organy administracji architektoniczno- -budowlanej i nadzoru budowlanego	183
Rozdział 9. Przepisy karne	206
Rozdział 10. Odpowiedzialność zawodowa w budownictwie	209
Rozdział 11. Przepisy przejściowe i końcowe	213
Załącznik. Kategorie obiektów budowlanych	215

WYBRANE AKTY WYKONAWCZE PRAWA BUDOWLANEGO

- Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie 223
 - Wprowadzenie..... 224
 - Tekst rozporządzenia..... 225
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego 243
 - Wprowadzenie..... 244
 - Tekst rozporządzenia..... 255
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie dziennika budowy oraz systemu Elektroniczny Dziennik Budowy 283
 - Wprowadzenie..... 284
 - Tekst rozporządzenia..... 287
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego ... 297
 - Wprowadzenie..... 298
 - Tekst rozporządzenia..... 301
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych 313
 - Wprowadzenie..... 314
 - Tekst rozporządzenia..... 315
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na budowę. 325
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o pozwolenie na rozbiórkę 331
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 1 marca 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o zmianę pozwolenia na budowę 337

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zakończeniu budowy oraz wniosku o pozwolenie na użytkowanie 343
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wydanie pozwolenia na budowę tymczasowego obiektu budowlanego. 359
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzorów formularzy wniosków o przeniesienie decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzji o pozwoleniu na wznowienie robót budowlanych oraz praw i obowiązków wynikających ze zgłoszenia, wobec którego organ nie wniósł sprzeciwu. . . 365
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych. 375
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 16 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia rozbiórki. 383
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych 389
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o wydanie decyzji o niezbędności wejścia do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości 395
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie określenia wzoru formularza zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. 401

● Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 25 czerwca 2021 r. w sprawie wzoru oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane	409
Skorowidz rzeczowy do ustawy – <i>Prawo budowlane</i>	417
Skorowidz rzeczowy do aktów wykonawczych.	423
Reklamy książek	
<i>Inwestycyjny proces budowlany</i>	222
<i>Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i>	242
<i>Instalacje w budynkach jednorodzinnych</i>	286
<i>Wykorzystanie energii słonecznej</i>	296
<i>Wykorzystanie energii wiatru</i>	300
<i>Świadectwa energetyczne budynków</i>	312
<i>Nowoczesne budynki energoefektywne</i>	324
<i>Przepisy techniczno-budowlane</i>	330
<i>Bezpieczeństwo pożarowe. Znowelizowane warunki techniczne budynków – dział VI</i>	336
<i>Wentylacja i klimatyzacja. projektowanie i nadzór inwestorski</i> . .	342
<i>Obliczanie powierzchni i kubatur budynku</i>	408
<i>Audyty energetyczne</i>	412

Przedmowa

Drogi Czytelniku!

Oficyna Wydawnicza POLCEN prezentuje kolejne 23. wydanie publikacji pt. **Prawo budowlane i akty wykonawcze z omówieniem – Najnowsze zmiany na dzień 10 listopada 2024 r.** (teksty ujednolicone, wydanie kieszonkowe, format B6). Zmienione przepisy wyróżniono **pogrubioną czcionką**.

Książka zawiera również teksty ujednolicone oraz krótkie omówienia 17 rozporządzeń (aktów wykonawczych do ustawy) oraz na końcu skorowidz rzeczowy.

Pozycję tę, znajdującą się w serii przepisów „Z Prawem co Dnia” pod nr 1, adresujemy do szerokiego grona osób zajmujących się przygotowaniem i realizacją obiektów budowlanych. Mamy nadzieję, że spotka się ona z zainteresowaniem inwestorów, projektantów, inspektorów nadzoru inwestorskiego, kierowników budowy i robót oraz deweloperów, a także administratorów i zarządców obiektów budowlanych.

Książka zawiera tekst ujednolicony ustawy *Prawo budowlane* obejmujący najnowsze zmiany, które zostały wprowadzone:

- 1) Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), które **wchodzą w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.** [teksty przepisów napisane kursywą i wzięte w nawias kwadratowy obowiązują do 31 grudnia 2025 r.]
- 2) Ustawą z dnia 15 maja 2024 r. o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji rządowej (Dz. U. z 2024 r. poz. 834), które **weszły w życie z dniem 1 lipca 2024 r.**
- 3) Ustawą z dnia 12 lipca 2024 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo komunikacji elektronicznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1222), które **weszły w życie z dniem 10 listopada 2024 r.**

W książce wprowadzono również zmiany w rozporządzeniu:

- 1) z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (zmiany wprowadzono: Dz.U. z 2023 r. poz. 2405). Weszły w życie 1 kwietnia 2024 r.

Rozporządzenie ma na celu m.in. rozwianie wątpliwości interpretacyjnych w zakresie sposobu wyznaczania powierzchni całkowitej budynku (w zakresie zaliczania tarasów, balkonów i loggii do powierzchni całkowitej budynku), jak również zapewnienie spójności z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT), w zakresie związanym z akustyką lokali mieszkalnych. Wprowadzono obowiązek wykonywania analizy w zakresie rozwiązań technicznych i materiałowych, mających na celu spełnienie wymagań akustycznych, która będzie zawarta w projekcie technicznym.

Zapraszamy do naszej księgarni internetowej na stronę:
www.polcen24.pl

USTAWA

z dnia 7 lipca 1994 r.

Prawo budowlane

(t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 725 z późn. zm.,
tekst ujednolicony przez POLCEN)

WPROWADZENIE

Ustawa z dnia 17 grudnia 2021 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z przedłużeniem realizacji Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 (Dz.U. z 2022 r. poz. 88)

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane wprowadzono zmianę polegającą na uproszczeniu wymogów związanych z budową stawów i zbiorników wodnych. Stawy lub zbiorniki wodne o powierzchni przekraczającej 1000 m² i nieprzekraczającej 5000 m² oraz głębokości do 3 m, położone w całości na gruntach rolnych, byłyby wykonywane na podstawie zgłoszenia budowy. Zastosowanie procedury zgłoszenia jednocześnie nie wyeliminuje możliwości nadzoru ze strony właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Takie działania mają na celu przeciwdziałanie skutkom suszy oraz zwiększenie retencji wód w obszarach m.in. miejskich, rolniczych i leśnych.

Wejście w życie zmian z dniem 29 stycznia 2022 r.

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2022 r. poz. 1557)

Ustawa z dnia 7 lipca 2022 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw wprowadziła szereg zmian w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa oraz ustawie z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej. Zmiany wynikają z cyfryzacji procesów administracyjnych w obszarze budownictwa, czyli umożliwienia obywatelom dokonania niektórych czynności w procesie budowlanym w postaci elektronicznej.

Nowelizacja w ramach cyfryzacji procedur prawa budowlanego wprowadziła następujące najważniejsze zmiany:

- 1) umożliwienie prowadzenia dziennika budowy w postaci elektronicznej (przez system EDB);

USTAWA

z dnia 7 lipca 1994 r.

Prawo budowlane*

(t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 725,
zm. Dz.U. z 2023 r. poz. 1688⁴, Dz.U. z 2024 r., poz. 834⁵;
poz. 1222⁶)

Rozdział 1 Przepisy ogólne

Art. 1.

Zakres regulacji

Ustawa – Prawo budowlane, zwana dalej „ustawą”, normuje działalność obejmującą sprawy projektowania, budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych oraz określa zasady działania organów administracji publicznej w tych dziedzinach.

Art. 2

Wylączenia stosowania przepisów ustawy

1. Ustawy nie stosuje się do wyrobisk górniczych.
2. Przepisy ustawy nie naruszają przepisów odrębnych, a w szczególności:
 - 1) prawa geologicznego i górniczego – w odniesieniu do obiektów budowlanych zakładów górniczych;
 - 2) prawa wodnego – w odniesieniu do urządzeń wodnych;
 - 3) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 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, wolno stojących kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 150 kW z zastrzeżeniem, że do urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 6,5 kW stosuje się obowiązek uzgodnienia z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych pod względem zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, zwany dalej „uzgodnieniem pod względem ochrony przeciwpożarowej”, projektu tych urządzeń oraz zawiadomienia organów Państwowej Straży Pożarnej, o którym mowa w art. 56 ust. 1a,
 - d) wewnątrz i na zewnątrz użytkowanego budynku instalacji, z wyłączeniem instalacji gazowych,
 - e) **punktów dostępu bezprzewodowego o bliskim zasięgu, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834 i 1222);**⁶
- 4) utwardzaniu powierzchni gruntu na działkach budowlanych.
5. 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.
- 5a. Jeżeli wykonywanie robót budowlanych, o których mowa w ust. 1–4, wymaga uzyskania zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o której mowa w art. 9, inwestor występuje z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
6. Decyzji o pozwoleniu na budowę wymagają przedsięwzięcia, które wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, oraz