

[Strona główna](#)»[Moja firma](#)»[Dom](#)»[Nieruchomości](#)»[Prawo budowlane](#)»Nowe prawo budowlane 2020 - co powinien zawierać projekt budowlany?

# Nowe prawo budowlane 2020 - co powinien zawierać projekt budowlany?

27 września 2020, 14:51

[Dołącz do grona ekspertów](#)



[Adam Kuchta](#)

Redaktor portalu Infor.pl



Nowe prawo budowlane 2020 - co powinien zawierać projekt budowlany? /Fot. Fotolia  
/

Fotolia  
/

Fotolia

**Obszerne zmiany w prawie budowlanym, które obowiązują od 19 września 2020 r., objęły także zakres i treść projektu budowlanego. Obecnie na projekt budowlany składają się projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz projekt techniczny. Przyjrzyjmy się nowym regulacjom, co obecnie obejmuje i jakie elementy powinien zawierać każdy z tych trzech projektów.**

## **Nowy podział projektu budowlanego od 19 września 2020 r.**

W efekcie nowelizacji ustawy Prawo budowlane (czyli zmian wprowadzonych ustawą z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy - Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw - [Dziennik Ustaw rok 2020 poz. 471](#)), która weszły w życie 19 września 2020 roku, [projekt](#) budowlany został rozdzielony na trzy części tj.:

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

Dotychczas projekt budowlany był jednolitym dokumentem zawierającym projekt zagospodarowania działki, projekt architektoniczny budowlany oraz projekt techniczny.

Zgodnie z nową procedurą organ administracji architektoniczno-budowlanej **najpierw zatwierdza projekt zagospodarowania działki lub terenu wraz z projektem architektoniczno-budowlanym w drodze decyzji o wydaniu pozwolenia na**

**budowę. Projekt techniczny przedkładany jest organowi nadzoru budowlanego dopiero na etapie składania wniosku o wydanie decyzji pozwolenia na użytkowanie.**

Przyjrzyjmy się nowym przepisom, co obecnie obejmuje i jakie elementy powinien zawierać każdy z tych trzech projektów.

## **Zawartość projektu budowlanego po zmianach**

W świetle art. 34 ust. 1. ustawy Prawo budowlane (dalej także "ustawa") projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, lub w pozwoleniach, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1 ustawy, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej, jeżeli są one wymagane.

Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Jak wynika z noweli, która weszła w życie 19 września 2020 r., zakres i treść projektu budowlanego uwzględniają warunki ochrony przeciwpożarowej, natomiast uprawnienia budowlane do projektowania w odpowiedniej specjalności, o których mowa w art. 15a ustawy, uprawniają do sporządzania projektu budowlanego w zakresie tej specjalności.

Zobacz również:

- [Nowelizacja prawa budowlanego 2020. Przyspieszenie i uproszczenie procesu inwestycyjno-budowlanego](#)
- [Ustawa Prawo budowlane 2020 - tekst jednolity \(stan na 19 września 2020 r.\)](#)
- [Nowe prawo budowlane: instalacje fotowoltaiczne bezpieczniejsze, ale bardziej kosztowne](#)
- [Nowelizacja prawa budowlanego - zmiany od 19 września 2020 r.](#)

**Projekt budowlany**, w świetle nowych regulacji, powinien zawierać:

**1) projekt zagospodarowania działki lub terenu** sporządzony na aktualnej mapie do celów projektowych lub jej kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez projektanta, obejmujący:

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

**2) projekt architektoniczno-budowlany** obejmujący:

- a) układ przestrzenny oraz formę architektoniczną istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
- b) zamierzony sposób użytkowania obiektów budowlanych, w tym liczbę projektowanych do wydzielenia lokali, z wyszczególnieniem lokali mieszkalnych,
- c) charakterystyczne parametry techniczne obiektów budowlanych,

- d) opinię geotechniczną oraz informację o sposobie posadowienia obiektu budowlanego,
- e) projektowane rozwiązania materiałowe i techniczne mające wpływ na otoczenie, w tym [środowisko](#),
- f) charakterystykę ekologiczną,
- g) informację o wyposażeniu technicznym budynku, w tym projektowanym źródle lub źródłach ciepła do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,
- h) opis dostępności dla osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osób starszych – w przypadku obiektów budowlanych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy,
- i) informację o minimalnym udziale lokali mieszkalnych, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4a ustawy – w przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- j) postanowienie udzielające zgody na odstępstwo, o którym mowa w art. 9 ustawy, jeżeli zostało wydane;

**3) projekt techniczny** obejmujący:

- a) projektowane rozwiązania konstrukcyjne obiektu wraz z wynikami obliczeń statyczno-wytrzymałościowych,
- b) charakterystykę energetyczną – w przypadku budynków,
- c) projektowane niezbędne rozwiązania techniczne oraz materiałowe,
- d) w zależności od potrzeb – dokumentację geologiczno-inżynierską lub geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych,
- e) inne opracowania projektowe;

**4) oświadczenie właściwego zarządcy [drogi](#) o możliwości połączenia działki z drogą** (w zależności od potrzeb – w

przypadku [drogi](#) krajowej lub wojewódzkiej), zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

**5) opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty**, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy, czyli trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów.

Projekt techniczny musi być zgodny z projektem zagospodarowania działki lub terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym. Ponadto, do projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu technicznego dołącza się:

- 1) kopię decyzji o nadaniu projektantowi lub projektantowi sprawdzającemu, jeżeli jest wymagany, uprawnień budowlanych w odpowiedniej specjalności potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez sporządzającego projekt;
- 2) kopię zaświadczenia, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy (tj. wpis do centralnego rejestru, o którym mowa w art. 88a ust. 1 pkt 3 lit. a ustawy, oraz – zgodnie z odrębnymi przepisami – wpis na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, potwierdzony zaświadczeniem wydanym przez tę izbę, z określonym w nim terminem ważności), aktualnego na dzień:
  - a) opracowania projektu – w przypadku projektanta,
  - b) sprawdzenia projektu – w przypadku projektanta sprawdzającego;
- 3) oświadczenie projektanta i projektanta sprawdzającego o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej.

Projekt zagospodarowania działki lub terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany podlegają zatwierdzeniu w decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatwierdzeniu podlegają trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego, z których jeden egzemplarz przeznaczony jest dla inwestora, jeden egzemplarz dla organu zatwierdzającego projekt oraz jeden egzemplarz dla właściwego organu nadzoru budowlanego.

Inwestor, spełniający warunki do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, może żądać wydania odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego poprzedzającej wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzja jest ważna przez czas w niej oznaczony, jednak nie dłużej niż rok.

**Zobacz:** [Wykaz zmian w prawie budowlanym \(od 19 września 2020 r.\) - co można budować bez formalności, a gdzie wymagane jest zgłoszenie](#)

**Podstawa prawna:**

- ustaw z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw ([Dz.U. poz. 471](#); ost. zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 782)

- [ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane 2020 - tekst jednolity \(stan na 19 września 2020 r.\)](#)