Ułatwienia w budownictwie

Zmiany w prawie budowlanym

1 stycznia 2017 r. weszła w życie ustawa z 16 grudnia 2016 r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców. Ustawa wprowadza ułatwienia i uproszczenia m.in. dla inwestorów budowlanych.

Cele ustawy

Celem ustawy jest poprawa warunków prawnych wykonywania działalności gospodarczej w Polsce. Nowelizacja wprowadza w 20 ustawach zmiany, które mają uprościć wykonywanie działalności gospodarczej. Jedną ze zmienionych ustaw jest prawo budowlane. Zmiany redukują niektóre obowiązki administracyjne, doprecyzowują zagadnienia wywołujące wątpliwości interpretacyjne oraz wprowadzają zapisy wspierające rozwój i usprawnienie procesu inwestycyjnego.

Prostsza procedura budowy zjazdów z drogi.

Ustawa, która wchodzi w życie od nowego roku, nowelizuje ustawę o drogach publicznych. Wprowadza zmiany, których celem jest jednoznaczne wskazanie, że do uzyskania rozstrzygnięcia w zakresie lokalizacji zjazdu nie jest wymagana decyzja o warunkach zabudowy, wydawana na podstawie art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ułatwienia dla realizacji niektórych inwestycji budowlanych

Uchwalona ustawa nowelizuje również ustawę – Prawo budowlane. Zmiany polegają na przyjęciu regulacji, które mają uprościć postępowanie związane z realizacją obiektów budowlanych. Ustawa wprowadza zwolnienie niektórych robót budowlanych z pozwolenia

na budowę lub zgłoszenia – będzie to dotyczyło następujących inwestycji:

1.budowy obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej: parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m2, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, oraz suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m2. Dotychczas prace takie wymagały zgłoszenia, po nowelizacji nie będzie wymagane ani pozwolenie na budowę, ani zgłoszenie;

2.budowy 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. Obecnie budowa takich wiat wymaga pozwolenia na budowę, natomiast po nowelizacji będzie wymagać zgłoszenia;

3.budowy zjazdów z dróg krajowych oraz zatok parkingowych na tych drogach. Obecnie prace te wymagają pozwolenia na budowę, a po nowelizacji będą wymagać zgłoszenia;

4.budowy zjazdów z dróg powiatowych i gminnych oraz zatok parkingowych na tych drogach. Dotychczas wymagały zgłoszenia, a po nowelizacji nie będą wymagały ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia;

5.budowy przepustów o średnicy do 100 cm. Obecnie wymagają pozwolenia na budowę, a po nowelizacji nie będą wymagały ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia;

6.budowy przydomowych basenów i oczek wodnych o powierzchni do 50 m2 i opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych. Dotychczas takie prace wymagały zgłoszenia, po nowelizacji nie będą wymagały ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia;

7.instalacji klimatyzacyjnych. Od 1 stycznia 2017 r. nie będą wymagały ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia;

8.przebudowy budynków, których budowa wymaga pozwolenia na budowę. Obecnie taka przebudowa wymaga pozwolenia na budowę; nowelizacja przewiduje, że wymóg uzyskania pozwolenia na budowę pozostanie dla przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych;

9.przebudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Obecnie przebudowę taką można zrealizować na podstawie zgłoszenia, pod warunkiem, że nie prowadzi do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków. W wyniku nowelizacji zgłoszenie będzie wymagane jedynie w zakresie przebudowy przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi to do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków. W pozostałym zakresie przebudowa nie będzie wymagała ani pozwolenia na budowę, ani zgłoszenia;

10.remontu obiektów budowlanych, których budowa wymaga pozwolenia na budowę. Obecnie taki remont wymaga zgłoszenia. Nowelizacja przyjmuje, że zgłoszenia będą wymagały takie remonty, które dotyczą obiektów budowlanych innych niż budynki, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę oraz przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych budynków, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

Przebudowy

Ponadto ustawa wprowadza zmiany polegające na zniesieniu obowiązku dokonania zgłoszenia także w odniesieniu do przebudowy:

1.obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej: parterowych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m2, przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m oraz suszarni kontenerowych o powierzchni zabudowy do 21 m2;

2.wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, garaży, altan oraz przydomowych ganków i 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;

3.wolno stojących 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.

Jednocześnie ustawa przyjmuje dopuszczenie budowy bez pozwolenia na budowę silosów na materiały sypkie (mieszanki paszowe, otręby itp.) do 7 m wysokości (obecnie 4,5 m).

Nowe terminy dla zgłoszenia sprzeciwu do zgłoszeń budowy

Ustawa wprowadza także skrócenie terminu na wniesienie sprzeciwu do zgłoszeń budowy z 30 do 21 dni. Ma to zapewnić przyspieszenie rozpoczęcia procesu inwestycyjnego w zakresie inwestycji na podstawie zgłoszenia. Ponadto ustawa wprowadza przepis umożliwiający wydawanie z urzędu zaświadczeń o niewnoszeniu sprzeciwu do zgłoszenia przed upływem terminu, co ma zapewnić możliwość wcześniejszego rozpoczęcia inwestycji przy formalnym zabezpieczeniu inwestora. Analogiczne zmiany są przewidziane w procedurze rozpoczęcia użytkowania obiektu budowlanego oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego.

Doprecyzowanie zapisów o istotnym odstąpieniu od projektu

Ustawa doprecyzowuje zapisy dotyczące istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę. Zgodnie z przyjętymi zmianami, nie jest istotnym odstąpieniem od projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, jeżeli odstąpienie nie przekracza 2 proc. wymiarów określonych w projekcie budowlanym i spełnia równocześnie inne warunki (m.in. nie zwiększa zakresu obszaru odziaływania obiektu, nie mieści się w zakresie wskazanych w ustawie odstępstw oraz nie narusza przepisów techniczno-budowlanych). Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Legalizacja samowoli budowlanej

Ustawa wprowadza regulacje dotyczące doprecyzowania i ujednolicenia postępowania legalizacyjnego w przypadkach dokonania samowoli budowlanej.

Ustawa z 16 grudnia 2016 r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców.

Źródło: Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

(http://mib.gov.pl/2-514324a4ec938-1797510-p_1.htm)

Sławomir Stalmach

Z-ca Dyrektora NIST