

Zmiany w Prawie budowlanym wprowadzone od 1 stycznia 2017 roku

Wg ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców (Dz.U.2016.2255 z dnia 2016.12.30).

1. Uchylając pkt 17 art. 3 zastąpiono sformułowania "właściwy organ" zwrotem "organ administracji architektoniczno-budowlanej" lub "organ nadzoru budowlanego,, w treści całej ustawy.
2. Wprowadzono (art. 28 ust.1a) zasadę, iż decyzję o pozwoleniu na budowę wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

3. Rozszerzono katalog obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę o następujące:

- wiaty (art. 29, ust. 1 pkt 2)
- wolno stojące altany o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki (art. 29 ust. 1 pkt 2d),
- zjazdy z dróg krajowych i wojewódzkich oraz zatok parkingowych na tych drogach (art. 29 ust.1 pkt 11);
- zjazdy z dróg powiatowych i gminnych oraz zatok parkingowych na tych drogach (art. 29 ust. 1 pkt 11a);
- przepusty o średnicy do 100 cm (art. 29 ust.1 pkt 11b);
- instalacje klimatyzacyjne oraz inne (art. 29 ust. 1 pkt 27) wewnątrz użytkowanego budynku;

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

4. Rozszerzono katalog robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę o następujące:

- przebudowa budynków, innych niż budynki, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem ich przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych, a także z wyłączeniem budynków, których projekty budowlane wymagają uzgodnienia pod względem ochrony przeciwpożarowej (art. 29 ust. 2 pkt 1aa);
- przebudowa przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków (art. 29 ust. 2 pkt 1b);

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

5. Zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej wymaga, z zastrzeżeniem art. 29 ust. 3 i 4:

- budowa, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 lit. b-d, pkt 1a-2b, 3, 3a, 9, 11, 12, 14, 16, 19, 19a, 20b oraz 28;
- 2a) wykonywanie remontu, o którym mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1, dotyczącego:
 - a) budowli, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę,
 - b) przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych budynków, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę;

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

6. **Skrócono do 21 dni termin** wniesienia przez organ administracji architektoniczno-budowlanej sprzeciwu do zgłoszenia (art. 30 ust. 5) oraz wprowadzono możliwość wydania przez organ administracji architektoniczno-budowlanej z urzędu, przed upływem w/w terminu, zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 6 i 7, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia robót budowlanych. Przepis ust. 5e stosuje się odpowiednio (art. 30 ust. 5aa).

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

7. Istotne odstępianie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępianie w zakresie:

- 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu;
- 3) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne;
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) wymagającym uzyskania lub zmiany opinii, uzgodnień i pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub do dokonania zgłoszenia:
 - a) budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a, lub

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

- b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b.
- Nie jest istotnym odstępniem od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę zmiana wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego niebędącego obiektem liniowym, **jeżeli odstępnienie łącznie spełnia następujące warunki:**
 - 1) nie przekracza 2% wysokości, szerokości lub długości obiektu budowlanego określonych w projekcie budowlanym;
 - 2) nie zwiększa obszaru oddziaływania obiektu;
 - 3) nie mieści się w zakresie odstępstw, o których mowa w ust. 5 pkt 3-6, z wyjątkiem odstępstwa od projektowanych warunków ochrony przeciwpożarowej, jeżeli odstępstwo zostało uzgodnione z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych;
 - 4) nie narusza przepisów techniczno-budowlanych.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

- Projektant dokonuje kwalifikacji zamierzonego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę, a w przypadku uznania, że jest ono nieistotne, obowiązany jest zamieścić w projekcie budowlanym odpowiednie informacje (rysunek i opis) dotyczące tego odstąpienia. Nieistotne odstąpienie od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę (art. 36a ust. 6).

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

8. Pozwolenie na budowę tymczasowego obiektu budowlanego (art. 37a).

1. Inwestor może, **przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy** określonego w zgłoszeniu, złożyć wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12.

Przepisy art. 32-36 stosuje się odpowiednio.

2. W przypadku złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1, inwestor może powstrzymać się od rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce tymczasowego obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 12, do czasu zakończenia postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

- 9. Art. 48. Decyzja nakazująca rozbiórkę obiektu budowlanego będącego w budowie lub jego części albo wybudowanego bez wymaganego pozwolenia na budowę;**
- Jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1, jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem prowadzenie robót budowlanych. Na postanowienie przysługuje zażalenie.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

10. Art. 49b. Decyzja o rozbiórce obiektu budowlanego będącego w budowie lub jego części albo wybudowanego bez wymaganego zgłoszenia bądź pomimo wniesienia sprzeciwu;

- Jeżeli budowa, o której mowa w ust. 1, jest zgodna z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego, oraz nie narusza przepisów, w tym techniczno-budowlanych, w zakresie uniemożliwiającym doprowadzenie obiektu budowlanego lub jego części do stanu zgodnego z prawem, organ nadzoru budowlanego wstrzymuje postanowieniem - gdy budowa nie została zakończona - prowadzenie robót budowlanych oraz nakłada na inwestora obowiązek przedłożenia w wyznaczonym terminie:

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

- 1) dokumentów, o których mowa w art. 30 ust. 2 albo art. 30 ust. 2 i 3, albo art. 30 ust. 2 i 4;
 - 2) projektu zagospodarowania działki lub terenu;
 - 3) zaświadczenia wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności budowy z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2a. Na postanowienie, o którym mowa w ust. 2, przysługuje zażalenie.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

11. Art. 54. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego, na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę lub zgłoszenie – zawiadomienie organu o zakończeniu budowy

- 1. Do użytkowania obiektu budowlanego, na budowę którego wymagane jest pozwolenie na budowę albo zgłoszenie budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a i 19a, można przystąpić, z zastrzeżeniem art. 55 i art. 57, po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, **jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji.** Przepis art. 30 ust. 6a stosuje się.
- 2. Organ nadzoru budowlanego może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 1, wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 1, oraz uprawnia inwestora do rozpoczęcia użytkowania obiektu, o którym mowa w ust. 1.

12. Dopuszcza się przekazanie protokołu organowi wyższego stopnia w postaci elektronicznej. W takim przypadku sporządza się dwa egzemplarze protokołu, a protokół w postaci elektronicznej przekazuje się również Głównemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

13. Art. 71. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części; zgłoszenie zmiany, sprzeciw

Organ administracji architektoniczno-budowlanej może z urzędu przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 4 (30 dni), wydać zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu. Wydanie zaświadczenia wyłącza możliwość wniesienia sprzeciwu, o którym mowa w ust. 4, oraz uprawnia inwestora do zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

14. Art. 76a. Jedno postępowanie wyjaśniające dla kilku obiektów uszkodzonych w wyniku katastrofy

W przypadku, kiedy okoliczności wskazują na duże prawdopodobieństwo wspólnej przyczyny katastrofy budowlanej obejmującej kilka obiektów budowlanych, organ nadzoru budowlanego może prowadzić jedno postępowanie wyjaśniające dla wszystkich obiektów uszkodzonych w wyniku katastrofy.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

15. Art. 91. Naruszenie przepisów prawa budowlanego

- 1. Kto:
 - 1) udaremnia określone ustawą czynności organów administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego,
- podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

16. Art. 92. Naruszenie przepisów prawa budowlanego

- 1.Kto:
 - 3) utrudnia, określone ustawą, czynności organów administracji architektoniczno-budowlanej lub nadzoru budowlanego,
- podlega karze aresztu albo karze ograniczenia wolności, albo karze grzywny.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017

Dziękuję za uwagę i proszę o pytania.

Zmiany w Pb od 1 stycznia 2017