



MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Warszawa, dnia 25.10. 2017 r.

DAB.1.070.8.2017.AC.1

NK: 156995/17

wg rozdzielnika

Szanowne Państwo,

z związku z nawałnicami, które w ostatnim czasie przeszły nad terytorium Polski, należy wskazać, że istnieje możliwość stosowania uproszczonych procedur budowlanych wynikających z przepisów ustawy z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu (Dz. U. z 2016 r. poz. 1067), zwanej dalej „ustawą”, w przypadku odbudowy, remontu i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu.

Warunkiem zastosowania przepisów ww. ustawy jest objęcie danej gminy lub miejscowości zakresem:

- 1) rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 17 sierpnia 2017 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu w sierpniu 2017 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1547),
- 2) rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2017 r. w sprawie gmin poszkodowanych w wyniku działania żywiołu w sierpniu 2017 r., w których stosuje się szczególne zasady odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1583),

wydatych na podstawie art. 2 ww. ustawy. Szczególne zasady odbudowy można stosować przez okres 24 miesiące od dnia wejścia w życie ww. rozporządzeń.

Należy jednak podkreślić, iż przedmiotowa ustawa odnosi się **wyłącznie** do obiektów, które zostały zniszczone lub uszkodzone w wyniku działania żywiołu. Wobec powyższego nie ma możliwości budowy nowoprojektowanych obiektów w trybie przedmiotowej ustawy. Wyjątek stanowi odbudowa obiektu budowlanego w całości lub w części o wymiarach obiektu zniszczonego lub uszkodzonego albo o innych wymiarach – na terenie tej samej gminy w innym miejscu wskazanym w miejscowym planie odbudowy, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 4 pkt. 1 lit b ww. ustawy). W tym miejscu należy zaznaczyć, że regulacje wynikające z przedmiotowej ustawy nie zwalniają z obowiązku odbudowy obiektu zgodnie z zapisami aktów planowania przestrzennego.

Ponadto podkreślenia wymaga również fakt, że wydana przez organ zgoda na odbudowę zniszczonego obiektu, nie może stanowić legalizacji inwestycji, która została zrealizowana bez decyzji o pozwoleniu na budowę lub bez dokonania zgłoszenia, w sytuacji, gdy przedmiotowe procedury były wymagane przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332, z późn. zm.), dalej jako: „Pb”.

Jednocześnie należy nadmienić, że ustawa wprowadza uproszczenia w procedurze rozpoczęcia remontu, rozbiórki, odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu i uzyskania zgody na użytkowanie względem regulacji zawartych w Pb.

Warto wskazać, że zgodnie z ustawą, remont obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu można wykonać bez procedury administracyjnej na obszarze objętym przywołanymi na wstępie rozporządzeniami, w przypadku: obiektów liniowych, z wyjątkiem linii kolejowych, budowli regulacyjnych na wodach oraz urządzeń wodnych, obiektów budowlanych o kubaturze mniejszej niż

1000 m³ i nie wyższych niż 12 m nad poziomem terenu, innych obiektów budowlanych niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę (art. 6 ustawy).

Remont obiektów budowlanych o kubaturze większej lub równej 1000 m³ i wyższych lub równych 12 m nad poziomem terenu wymaga zgłoszenia właściwemu organowi, zgodnie z ustawą. W przypadku remontu wskazanych obiektów budowlanych inwestor może jednak skorzystać z procedury określonej w Pb, zgodnie z którą zgłoszenia wymaga jedynie remont budowli, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę (na gruncie Pb) oraz remont przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych budynków, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę (na gruncie Pb).

Z kolei, odbudowa obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, zgodnie z ustawą, może odbyć się bez procedury administracyjnej w przypadku obiektów gospodarczych i składowych o kubaturze mniejszej niż 1000 m³ i nie wyższych niż 12 m nad poziomem terenu, usytuowanych na działce siedliskowej, jak również budowli regulacyjnych na wodach oraz urządzeń wodnych (art. 7 ust. 1 w zw. z ust. 2 ustawy).

Odbudowa obiektów liniowych oraz obiektów budowlanych innych niż wskazane powyżej, wymaga zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Zgłoszenia wymaga zatem między innymi odbudowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o kubaturze mniejszej niż 1000 m³ i nie wyższych niż 12 m nad poziomem terenu. Natomiast zgodnie z przepisami Pb, odbudowa ww. budynków mieszkalnych jednorodzinnych wymaga zgłoszenia z projektem budowlanym lub uzyskania pozwolenia na budowę.

Odbudowa obiektów budowlanych o kubaturze większej niż 1000 m³ lub wyższych niż 12 m nad poziomem terenu wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, przy czym ustawa modyfikuje, w art. 9, listę dokumentów dołączanych do wniosku. Ustawa przewiduje także krótszy – 14-dniowy termin na wydanie decyzji (art. 13 ust. 2 ustawy).

Ponadto ustawa przewiduje, że do użytkowania obiektu budowlanego odbudowanego na podstawie zgłoszenia albo pozwolenia na budowę można przystąpić niezwłocznie po zawiadomieniu właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o zakończeniu odbudowy. Natomiast zgodnie z Pb, do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić 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, bądź po uzyskaniu decyzji na użytkowanie.

Należy wskazać, że w przypadku rozbiórki obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu nie ma różnicy w zakresie obowiązku dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej bądź uzyskania pozwolenia na rozbiórkę. Zgodnie z ustawą, do wykonania robót budowlanych można przystąpić, jeżeli w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu w drodze decyzji. Natomiast, w Pb termin ten określono na 21 dni od dnia doręczenia zgłoszenia.

Z uprzedzeniem

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

[Podpis]
Przewodniczący
Sekretarza Stanu

Załącznik:

Materiał porównujący przepisy ustawy o szczególnych zasadach odbudowy i Prawa budowlanego.

Ustawa o szczególnych zasadach odbudowy vs. Prawo budowlane

Ustawę z dnia 11 sierpnia 2001 r. o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu stosuje się do:

- odbudowy,
- remontu,
- rozbiórek

obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku powodzi, wiatru, osunięcia ziemi lub działania innego żywiołu.

I. Remont i odbudowa

Definicja remontu - remont jest to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

Definicja odbudowy - odbudowa jest rodzaj budowy, który polega na odtworzeniu obiektu budowlanego w całości lub w części, przy czym:

- jeżeli odbudowa następuje w **dotychczasowym miejscu** obiekt odbudowywany powinien zachować wymiary obiektu zniszczonego lub uszkodzonego,
- jeżeli odbudowa następuje na terenie tej samej gminy w innym miejscu wskazanym w miejscowym planie odbudowy, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - obiekt odbudowywany może różnić się wymiarami od obiektu zniszczonego lub uszkodzonego.

Tabela prezentuje różnice w procedurze na gruncie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy oraz ustawy – Prawo budowlane na przykładzie wybranych obiektów.

WAŻNE:

Ustawa o szczególnych zasadach odbudowy posługuje się dwoma parametrami: wysokością i kubaturą. Natomiast ustawa - Prawo budowlane w niektórych przepisach odwołuje się do powierzchni zabudowy. W przypadku realizacji inwestycji na podstawie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy wystarczy spełnić parametr kubatury i wysokości.

| Obiekt | Remont | | Odbudowa | |
|--------|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|-----------------|
| | Ustawa szczególnych zasadach odbudowy | Prawo budowlane | Ustawa szczególnych zasadach odbudowy | Prawo budowlane |
| | | | | |

| | | | | |
|--|---------------------------------------|---|---|---|
| Budynek gospodarczy 35m ² | Brak procedury | | Zgłoszenie | |
| | | | brak procedury w siedlisku Termin - 7 dni na sprzeciw organu | Termin - 21 dni na sprzeciw organu |
| Budynek inwentarski 100m ² /kubatura mniejsza niż 1000m ³ , wysokość nie przekracza 12m | Brak procedury | Zgłoszenie, jeżeli remont dotyczy przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych - 21 dni na sprzeciw organu | Zgłoszenie - 7 dni na sprzeciw organu | Pozwolenie na budowę - 65 dni |
| Budynek inwentarski 100m ² /kubatura większa lub równa 1000m ³ lub wysokość przekracza 12m | Zgłoszenie - 7 dni na sprzeciw organu | Zgłoszenie, jeżeli remont dotyczy przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych - 21 dni na sprzeciw organu | Pozwolenie na budowę - 14 dni, rygor natychmiastowej wykonalności | Pozwolenie na budowę - 65 dni |
| Budynek mieszkalny jednorodzinny 150m ² /kubatura mniejsza niż 1000m ³ , wysokość nie przekracza 12m | Brak procedury | Zgłoszenie, jeżeli remont dotyczy: - przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych budynku, którego obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany - 21 dnia na sprzeciw organu | Zgłoszenie - 7 dni na sprzeciw organu | - Zgłoszenie z projektem budowlanym, jeżeli budowa dotyczy budynku, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany - 21 dni na sprzeciw organu - Pozwolenie na budowę, jeżeli budowa dotyczy budynku, którego obszar |

| | | | | |
|--|--|---|--|--|
| | | | | oddziaływania nie mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany - 65 dni |
| Budynek mieszkalny jednorodzinny 150m ² /kubatura większa lub równa 1000m ³ lub wysokość przekracza 12m | Zgłoszenie - 7 dni na sprzeciw organu | Zgłoszenie, jeżeli remont dotyczy: - przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych budynku, którego obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany - 21 dni na sprzeciw organu | Pozwolenie na budowę - 14 dni, rygor natychmiastowej wykonalności | - Pozwolenie na budowę, jeżeli budowa dotyczy budynku, którego obszar oddziaływania nie mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany - 65 dni - Zgłoszenie z projektem budowlanym, jeżeli budowa dotyczy budynku, którego obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany - 21 dni na sprzeciw organu |
| Budynek produkcyjny 250m ² /kubatura mniejsza niż 1000m ³ , wysokość nie przekracza 12m | Brak procedury | Zgłoszenie, jeżeli remont dotyczy przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych - 21 dni na sprzeciw organu | Zgłoszenie - 7 dni na sprzeciw organu | Pozwolenie na budowę - 65 dni |

| | | | | |
|---|--|---|--|----------------------------------|
| Budynek produkcyjny 250m ² /kubatura większa lub równa 1000m ³ lub wysokość przekracza 12m | Zgłoszenie - 7 dni na sprzeciw organu | Zgłoszenie, jeżeli remont dotyczy przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych - 21 dni na sprzeciw organu | Pozwolenie na budowę - 14 dni, rygor natychmiastowej wykonalności | Pozwolenie na budowę - 65 dni |
| | | | | |

Jeżeli procedura z ustawy o odbudowie nie jest korzystniejsza (zdarza się to bardzo rzadko), to inwestor i tak może skorzystać z Prawa budowlanego.

II. Przystąpienie do użytkowania

Do użytkowania obiektu budowlanego odbudowanego na podstawie zgłoszenia albo pozwolenia na budowę można przystąpić niezwłocznie po zawiadomieniu właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej o zakończeniu odbudowy.

W przypadku Pb inwestor musi poczekać, aż upłynie 14 dni na zgłoszenie sprzeciwu przez organ albo musi uzyskać pozwolenie na użytkowanie.

III. Rozbiórka

Brak różnicy pomiędzy ustawą o szczególnych zasadach odbudowy a Pb w zakresie obowiązku dokonania zgłoszenia albo uzyskania pozwolenia na rozbiórkę.

Różnica w terminie przy zgłoszeniu rozbiórki:

- 7 dni na sprzeciw organu – ustawa o szczególnych zasadach odbudowy,
- 21 dni na sprzeciw organu – Pb.

Różnica w zakresie wniosku o pozwolenie na rozbiórkę – w przypadku ustawy o szczególnych zasadach odbudowy nie wymaga się pozwoleń, uzgodnień lub opinii innych organów, a także innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi.