

Zmiany w ustawie Prawo Budowlane

Celem niniejszej publikacji jest poinformowanie przyszłych inwestorów i projektantów o zmianach, które nastąpiły w sferze planowanych do realizacji inwestycji. Oczywiście, w tak krótkim tekście, nie ma możliwości omówienia wszystkich aspektów zmian, które zaszły w ostatnim okresie. Dlatego skupię się na tych najważniejszych i mających znaczenie dla małych i średnich inwestorów, zwłaszcza, że więksi inwestorzy i tak zatrudniają odpowiednie służby lub osoby, posiadające aktualną wiedzę i kwalifikacje do prowadzenia swoich inwestycji.

Zgodnie z nowelizacją Ustawy Prawo budowlane, zniesiono konieczność uzyskania Pozwolenia, lub Zgłoszenia – do odpowiedniego organu, części robót budowlanych. Dotyczy to (zgodnie z art. 29 i 30 ust. 1 Ustawy) między innymi :

- budowy altan i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych o powierzchni zabudowy do 35 m² oraz wysokości do 5 metrów przy dachach stromych i do 4 metrów przy dachach płaskich,
- budowy miejsc postojowych dla samochodów osobowych do dziesięciu stanowisk łącznie – chyba, że są sytuowane w obszarze Natura 2000, wówczas konieczne jest Zgłoszenie,
- budowy pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych,
- budowy obiektów małej architektury na prywatnych działkach,
- budowy ogrodzeń o wysokości do 2,20 metra – bez względu na ich usytuowanie,
- budowy obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy,
- wykonania instalacji elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i telekomunikacyjnych wewnątrz budynku,
- remontu obiektów, których budowa nie wymaga pozwolenia na budowę,
- docieplenia budynków o wysokości do 12 metrów,
- utwardzenia powierzchni gruntu na działkach budowlanych,
- instalowania krat na obiektach budowlanych – z wyjątkiem krat na budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz na obiektach wpisanych do rejestru zabytków,
- instalowania urządzeń o wysokości do 3 metrów, w tym antenowych konstrukcji wsporczych instalacji radiokomunikacyjnych, na obiektach budowlanych,
- montażu pomp ciepła, urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 KW oraz wolnostojących kolektorów słonecznych.

- Nie wymaga zgłoszenia również budowa wiat o powierzchni zabudowy do 50 m², sytuowanych na działce, na której znajduje się budynek mieszkalny lub przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe, przy czym łączna liczba tych wiat na działce nie może przekroczyć dwóch na każde 1000 m² powierzchni działki

Bardzo istotną kwestią przy zamiarze wykonywania wymienionych robót, jest konieczność sprawdzenia (mimo, że roboty nie wymagają obowiązku zgłoszenia do Wydziału Budownictwa) zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, dotyczących możliwości i sposobu wykonania robót (np. kąta pochylenia dachu, koloru, dachówki, konieczności pozostawienia odpowiedniej ilości terenu biologicznie czynnego, itp.). Ponadto należy sprawdzić, czy obszar na którym realizowane będzie zamierzenie inwestycyjne, jest wpisany do rejestru zabytków, czy też objęty ochroną konserwatorską. O ile w pierwszym przypadku, wszelkie prace budowlane w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, wymagają Pozwoleń konserwatorskiego i Pozwoleń na budowę, to przy obszarach objętych ochroną konserwatorską, zamierzenia inwestycyjne winny być konsultowane ze służbami konserwatorskimi (dzięki działaniom Starosty Brzeskiego - Macieja Stefańskiego oraz partycypacji gmin Powiatu Brzeskiego, utworzono w Starostwie Powiatowym w Brzegu samodzielne stanowisko do spraw ochrony zabytków).

Fakt, iż pewne roboty nie wymagają zgłoszenia, nie zwalnia inwestora z konieczności wykonywania tych robót zgodnie z Warunkami technicznymi i w sposób nie zagrażający ludziom lub otoczeniu.

W następnym numerze – o robotach budowlanych wymagających zgłoszenia oraz o możliwości budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w dwóch trybach : w trybie Pozwoleń na budowę, jak i Zgłoszenia, a także o ewentualnych zagrożeniach związanych z niektórymi pozornymi „ ulatwieniami” przed rozpoczęciem inwestycji.

Informuję ponadto, że na stronie Powiatu Brzeskiego – Wydział Budownictwa – Druki do pobrania, zamieszczono aktualne druki dla procedur objętych przepisami Prawa Budowlanego – po nowelizacji.

Naczelnik Wydziału Budownictwa

Edward Bublewicz