

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 stosują 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.

Obiekt	Remont		Odbudowa	
	Ustawa szczególnych zasadach odbudowy	Prawo budowlane	Ustawa szczególnych zasadach odbudowy	Prawo budowlane
Budynek gospodarczy 35m2	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	Zgłoszenie	Zgłoszenie, jeżeli	Pozwolenie na	- Pozwolenie na

jednorodzinny 150m²/kubatura większa lub równa 1000m³ lub wysokość przekracza 12m	- 7 dni na sprzeciw organu	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	budowę - 14 dni, rygor natychmiastowej wykonalności	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 250m²/kubatura mniejsza niż 1000m³, 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 250m²/kubatura większa lub równa 1000m³ 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.