
Zmiany prawa budowlanego

Data publikacji: 18.08.2023 14:43

Ustawą z dnia 9 maja 2023 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, ustawy – Prawo budowlane oraz ustawy o transporcie kolejowym z dniem 3 czerwca 2023 r. ustawodawca postanowił zmienić m.in. przepisy [ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane](#).

Nowelizacja rozszerzyła dotychczasowy katalog obiektów określonych w [art. 29 ust. 1](#) pr. bud., które mogą być realizowane bez konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, a jedynie na podstawie skutecznie dokonanego zgłoszenia. Zgodnie z uzasadnieniem projektu ustawy proponowane zmiany mają przyczynić się do ułatwienia procesu inwestycyjno-budowlanego prowadzonego na terenie gospodarstw rolnych zaś wprowadzone uproszczenia pozwolą na szybkie i sprawne realizowanie inwestycji budowlanych w gospodarstwach rolnych, a dzięki zmniejszeniu ilości wymaganych dokumentów obniżone zostaną także koszty ich realizacji.

Zgodnie z nowym brzmieniem [art. 29 ust. 1](#) pr. bud., nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę, natomiast wymaga zgłoszenia, o którym mowa w [art. 30](#), budowa:

– obiektów gospodarczych związanych z produkcją rolną i uzupełniających zabudowę zagrodową w ramach istniejącej działki siedliskowej – naziemnych silosów na materiały sypkie, o pojemności do 250 m³ i wysokości nie większej niż 15 m (art. 29 pkt 29 lit. c),

– jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i wiat o prostej konstrukcji, związanych z produkcją rolną, o powierzchni zabudowy do 300 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 7 m i wysokości nie większej niż 7 m, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane (art. 29 ust. 1 pkt 32).

Należy zaznaczyć, że inwestor w dalszym ciągu może zamiast dokonania zgłoszenia dotyczącego budowy, o której mowa w ust. 1 wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę ([art. 29 ust. 5](#) pr. bud.).

Dodatkowo, zgodnie z [art. 29 ust. 2 pkt 33](#) pr. bud., nie wymaga decyzji o pozwoleniu na budowę oraz zgłoszenia, o którym mowa w art. 30, budowa jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i wiat o prostej konstrukcji, związanych z produkcją rolną, o powierzchni zabudowy do 150 m², przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 6 m i wysokości nie większej niż 7 m, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

Wyłączenie obowiązku uzyskiwania pozwolenia na budowę i dokonywania zgłoszenia może dotyczyć jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i wiat o prostej konstrukcji:

- związanych z produkcją rolną;
- o powierzchni zabudowy do 150 m²,
- o rozpiętości konstrukcji nie większej niż 6 m i wysokości nie większej niż 7 m.
- których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

Nowa regulacja oznacza, iż budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 150 m² oraz wiaty posiadające wyżej wymienione parametry nie będą wymagały żadnych formalności przewidzianych na gruncie pr. bud.

W celu skorzystania przez inwestora z uproszczonej ścieżki inwestycyjnej, o której mowa w [art. 29 ust. 1 pkt 32](#) pr. bud., jednokondygnacyjne budynki gospodarcze i wiaty o prostej konstrukcji powinny spełniać następujące warunki:

- muszą być związane z produkcją rolną;
- muszą posiadać powierzchnię zabudowy do 300 m²;
- muszą posiadać rozpiętość konstrukcji nie większą niż 7 m i wysokość nie większą niż 7 m;

- ich obszar oddziaływania powinien mieścić się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane.

Kolejnym ułatwieniem dla inwestora, w przypadku budynków gospodarczych i wiat, o których mowa w [art. 29 ust. 1 pkt 32](#) pr. bud. jest dołączanie do zgłoszenia budowy tych obiektów dokumentacji technicznej zamiast projektu budowlanego oraz brak obowiązku ustanawiania kierownika budowy.

W znowelizowanych przepisach ustawodawca posłużył się pojęciem produkcji rolnej bez jego zdefiniowania na gruncie pr. bud. lub odwołania się do definicji w innych aktach prawnych. Nowa regulacja nie wymaga również powiązania omawianych obiektów z zabudową zagrodową czy posadowienia ich na działce siedliskowej (tak jak w przypadku [art. 29 ust. 1 pkt 29](#) pr. bud.).

Zgodnie z [art. 30 ust. 2](#) pr. bud., w zgłoszeniu należy określić rodzaj, zakres, miejsce i sposób wykonywania robót budowlanych oraz termin ich rozpoczęcia. Ponadto, jak stanowi [art. 30 ust. 2a pkt 1-3](#) pr. bud., do zgłoszenia należy dołączyć: oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, odpowiednie szkice lub rysunki (w zależności od potrzeb) oraz pozwolenia, uzgodnienia i opinie, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw lub kopie tych pozwoleń, uzgodnień, opinii i innych dokumentów. Dodatkowo zgodnie z art. 30 ust. 2a pkt 3a, w przypadku budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 32 i 33, do zgłoszenia należy dołączyć dokumentację techniczną zawierającą rozwiązania zapewniające nośność i stateczność konstrukcji, bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz bezpieczeństwo pożarowe, której zakres i treść powinna być dostosowana do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych, wykonaną przez projektanta posiadającego odpowiednie uprawnienia budowlane.

Należy zwrócić uwagę, że zwolnienie omawianych obiektów z konieczności uzyskania pozwolenia na budowę, czy nawet dokonania zgłoszenia, nie oznacza jednocześnie zgody ustawodawcy w szczególności na ich budowę na działkach z zakazem zabudowy (np. na działkach rolnych bez wyłączenia gruntu z produkcji, gdy jest to wymagane), nieprzestrzeganie ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, niewykonywanie obowiązków konserwatorskich i środowiskowych, czy nieprzestrzeganie zapisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych^[1].

W związku z brakiem legalnej definicji pojęcia wiaty, musi być ono rozumiane zgodnie z definicją tego pojęcia przyjętą w języku potocznym. I tak wiata to lekka budowla w postaci dachu wspartego na słupach. Za podstawowe cechy wiaty należy zatem uznać wsparcie danej budowli na słupach, stanowiących podstawowy element konstrukcyjny, wiążący budowlę trwale z gruntem^[2]. Co istotne, wiata może być częściowo lub zupełnie pozbawiona ścian^[3]. Częściowe wyposażenie wiaty w ściany nie zmienia charakteru obiektu, zwłaszcza jeżeli nie stanowią one elementu konstrukcyjnego, a konstrukcja nadal pozostaje słupowa, gdy funkcję nośną spełniają słupy, a nie ściany. Przepisy pr. bud. choć posługują się pojęciem budynku gospodarczego to jednak nie definiują tego pojęcia. Definicję budynku gospodarczego zawiera [§ 3 pkt 8](#) rozporządzenia w sprawie warunków technicznych. Stosuje się ją pomocniczo przy ustaleniu znaczenia pojęcia budynku gospodarczego, którym posługują się przepisy pr. bud. Zgodnie z rozporządzeniem przez budynek gospodarczy należy rozumieć budynek przeznaczony do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi, sprzętu i płodów rolnych służących mieszkańcom budynku mieszkalnego, budynku zamieszkania zbiorowego, budynku rekreacji indywidualnej, a także ich otoczenia, a w zabudowie zagrodowej przeznaczony również do przechowywania środków produkcji rolnej i sprzętu oraz płodów rolnych. Budynek gospodarczy nie jest przeznaczony do zamieszkania (nawet czasowego).

Omówiona powyżej zmiana procesu budowlanego powinna przyczynić się do zwiększenia aktywności inwestycyjnej rolników i w założeniu powinna pozwolić uniknąć problemów napotykanych dotychczas przez inwestorów w związku z istniejącymi barierami administracyjnymi.

Radca prawny

Kinga Hanusek-Bąk

Artykuł ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi wiążącej interpretacji przepisów organu

architektoniczno-budowlanego.

[1] Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

[2] wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 5 czerwca 2013 r., [II SA/Gd 175/13](#)

[3] wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 15 lipca 2009 r., [II SA/Kr 448/09](#) lub w Gliwicach z dnia 18 lipca 2013 r., [II SA/Gl 265/13](#)