



**DOLNY
ŚLĄSK**



„Europejski Fundusz Rolny na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich: Europa inwestująca w obszary wiejskie”
Materiał opracowany przez Stowarzyszenie Dolnośląska Sieć Partnerstw LGD,
Instytucja Zarządzająca Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020 – Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
Materiał współfinansowany ze środków Unii Europejskiej w ramach Krajowej Sieci Obszarów Wiejskich
Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014–2020.

Szkolenie: Wspieranie rozwoju przedsiębiorczości na obszarach wiejskich – RLKS, PROW 2014-2020

**Realizowane w ramach projektu szkoleniowego, Tworzenie sieci współpracy pomiędzy
Lokalnymi Grupami Działania oraz podniesienie wiedzy Lokalnych Grup Działania w
zakresie PROW 2014-2020 na obszarze Dolnego Śląska, finansowanego o ze środków
PROW 2014- 2020 w ramach KSOW, dla Lokalnych Grup Działania z terenu
Dolnego Śląska**

Wrocław, 19.10.2017 r.

Podstawowe zagadnienia
z
Prawa Budowlanego

Opracował:
inż. Jacek Baran

Wrocław 19.10.2017

Program :

- Podstawowe definicje
- Zgłoszenie robót budowlanych
- Zmiana sposobu użytkowania
- Przykłady trudnych interpretacji

Podstawowe definicje

Obiekt budowlany – należy przez to rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych;

Podstawowe definicje

Budynek mieszkalny jednorodzinny – należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

Podstawowe definicje

Budowla – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury, jak: obiekty liniowe, lotniska, mosty, wiadukty, estakady, tunele, przepusty, sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, budowle ziemne, obronne (fortyfikacje), ochronne, hydrotechniczne, zbiorniki, wolno stojące instalacje przemysłowe lub urządzenia techniczne, oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, stacje uzdatniania wody, konstrukcje oporowe, nadziemne i podziemne przejścia dla pieszych, sieci uzbrojenia terenu, budowle sportowe, cmentarze, pomniki, a także części budowlane urządzeń technicznych (kotłów, pieców przemysłowych, elektrowni wiatrowych, elektrowni jądrowych i innych urządzeń) oraz fundamenty pod maszyny i urządzenia, jako odrębne pod względem technicznym części przedmiotów składających się na całość użytkową;

Podstawowe definicje

Obiekt małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

- a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,
- b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,
- c) użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, jak:
piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

Tymczasowy obiekt budowlany – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe.

Budowa – należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;

Podstawowe definicje

Roboty budowlane – należy przez to rozumieć budowę, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego;

Przebudowa – należy przez to rozumieć wykonywanie robot budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;

w przypadku dróg są dopuszczalne zmiany charakterystycznych parametrów w zakresie niewymagającym zmiany

granic pasa drogowego;

Remont – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robot budowlanych polegających

na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie

wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;

Podstawowe definicje

Obszar oddziaływania obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu.

Kondygnacja – należy przez to rozumieć poziomą nadziemną lub podziemną część budynku, zawartą pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie bądź warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za

kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku

stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, klimatyzacyjna lub kotłownia;

Podstawowe definicje

Kondygnacja podziemna – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu przylegającego do niego terenu, a także każdą usytuowaną pod nią kondygnację;

Kondygnacja nadziemna – należy przez to rozumieć każdą kondygnację niebędącą kondygnacją podziemną; terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

Teren biologicznie czynny – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

Zgłoszenie robót budowlanych

Art. 28.

1. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie decyzji o pozwoleniu

Budowa niewymagająca zgłoszenia (Art.29 ust.1) – poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków gdzie wymagają zgłoszenia:

1. pkt 1 lit. a- parterowe budynki gospodarcze o pow. zabudowy do 35 m² przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, w zabudowie zagrodowej
2. pkt 1 lit. e- suszarnie kontenerowe o pow. zabudowy do 21 m² w zabudowie zagrodowej
3. pkt 2 c – wiaty o pow. 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 przekraczać dwóch na każde 1000 m² pow. działki
4. pkt 2 d – wolno stojących altan o pow. zabudowy do 35m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² pow. działki
5. pkt 4 – altan działkowych i obiektów gospodarczych na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych
6. pkt 5 – wiat przystankowych i peronowych

Zgłoszenie robót budowlanych

7. pkt 6 – parterowych budynków o pow. do 35 m², jako zaplecze do bieżącego utrzymania linii kolejowych z wyjątkiem obszarów Natura 2000,
8. pkt 7 – wolno stojących kabin telefonicznych, szaf i słupków telekomunikacyjnych
9. pkt 8 – parkometrów z własnym zasilaniem
10. pkt 10 – miejsca postojowe dla samochodów osobowych do 10 stanowisk włącznie z wyjątkiem obszarów Natura 2000,
11. pkt 11a – zjazdów z dróg powiatowych i gminnych oraz zatok parkingowych na tych drogach
12. pkt 11b – przepustów o średnicy do 100 cm
13. pkt 13 – gospodarczych obiektów budowlanych o pow. zabudowy do 35m² przy rozpiętości konstrukcji nie większej niż 4,80 m, przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki leśnej z wyjątkiem obszarów Natura 2000,
14. pkt 15 - przydomowych basenów i oczek wodnych o pow. do 50 m²,
15. pkt 17 – opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i potoków górskich oraz brzegu morskiego, brzegu morskich wód wewnętrznych, niestanowiących konstrukcji oporowych

Zgłoszenie robót budowlanych

16. pkt 18 – pochylni przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych
17. pkt 20 a – telekomunikacyjnych linii kablowych
18. pkt 21 – urządzeń pomiarowych wraz z ogrodzeniami i drogami wewnętrznymi, państwowej służby hydrologiczno-meteorologicznej i państwowej służby hydrogeologicznej
19. pkt 22 – obiektów małej architektury poza terenami publicznymi
20. pkt 23 – ogrodzeń do wysokości 2,20 m (wszędzie)
21. pkt 24 – obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych, położonych na terenie budowy, oraz ustawienie barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych
22. pkt 25 – tymczasowych obiektów budowlanych stanowiących wyłącznie eksponaty wystawowe, nie pełniących jakichkolwiek funkcji użytkowych, usytuowanych na terenach przeznaczonych na ten cel,
23. pkt 26 – znaków geodezyjnych, a także obiektów triangulacyjnych, poza obszarem parków narodowych i rezerwatów przyrody
24. pkt 27 – instalacje elektroenergetyczne, wodociagowe, kanalizacyjne, ciepłne, klimatyzacyjne i telekomunikacyjne wewnątrz użytkowanego budynku
25. pkt 29 – poligonowych obiektów budowlanych na terenach zamkniętych MON

Zgłoszenie robót budowlanych

Roboty budowlane niewymagające zgłoszenia (Art. 29 ust.2) - poza obszarami wpisanymi do rejestru zabytków gdzie wymagają zgłoszenia:

1. pkt 1 aa – 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 ppoż.
2. pkt 1 c – remont lub przebudowa urządzeń budowlanych
3. pkt 4 – dociepleniach budynków o wysokości do 12 m,
4. pkt 5 – utwardzenie powierzchni gruntu na działkach budowlanych
5. pkt 10 – wykonywanie obudowy ujęć wód podziemnych
6. pkt 14 – instalowaniu krat na obiektach budowlanych z wyjątkiem budynków wielorodzinnych, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej oraz wpisanych do rejestru zabytków
7. instalowanie urządzeń w tym antenowych konstrukcji wsporczych i instalacji radiokomunikacyjnych na obiektach budowlanych
8. pkt 16 – montaż pomp ciepła, urządzeń fotowoltaicznych o zainstalowanej mocy elektrycznej do 40 kW oraz wolno stojących kolektorów słonecznych

Zgłoszenie robót budowlanych

Zgłoszenia wymagające projektu:

Art. 29 ust.1. pkt:

1 a – wolno stojące budynki mieszkalne jednorodzinne, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach

2 b – wolno stojących parterowych budynków stacji transformatorowych i kontenerowych stacji transformatorowych o pow zabudowy do 35 m²,

19 – instalacji zbiornikowych na gaz płynny z pojedynczym zbiornikiem o pojemności do 7 m³, przeznaczonych do zasilania instalacji gazowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych

19 a – sieci elektroenergetycznych do 1kV, wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych, telekomunikacyjnych

20 – przyłączy: elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłych i telekomunikacyjnych

22 – obiektów małej architektury w miejscach publicznych

Art. 29 ust. 2 pkt:

1 b – przebudowa przegród zewnętrznych oraz elementów konstrukcyjnych budynków mieszkalnych jednorodzinnych o ile nie prowadzi ona do zwiększenia dotychczasowego obszaru oddziaływania tych budynków

Zgłoszenie robót budowlanych

Budowa wymagająca zgłoszenia:

1. pkt 1 b – płyt do składowania obornika, w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej
2. pkt 1 c – szczelnych zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę o pojemności do 25 m³, w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej
3. pkt 1 d – naziemnych silosów na materiały sypkie o poj. do 30 m³, i wys nie większej niż 7 m,
4. pkt 2 – wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat lub przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o pow. zabudowy do 35m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki,
5. pkt 2a – wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego odpoczynku o pow. zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki,
6. pkt 3 – przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę
7. pkt 3a – zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe o pojemności do 10m³,
8. pkt. 9 – boisk szkolnych oraz boisk, kortów tenisowych, bieżni służących do rekreacji
9. pkt 11 – zjazdów z dróg krajowych i wojewódzkich oraz zatok parkingowych na tych drogach,

Zgłoszenie robót budowlanych

10. pkt 12 – tymczasowych obiektów budowlanych niepołączonych trwale z gruntem i przewidzianych do rozbiórki lub przeniesienia w inne miejsce w terminie określonym w zgłoszeniu, o którym mowa w art. 30 ust.1, ale nie później niż przed upływem 180 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu.

11. pkt 14 – obiektów budowlanych piętrzących wodę i upustowych o wys piętrzenia poniżej 1m, poza rzekami żeglownymi oraz poza obszarem parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych oraz ich otulin,

12. pkt 16 -pomostów o dł. całkowitej do 25m i wysokości, liczonej od korony pomostu do dna akwenu do 2,5 m

13. pkt 20 b – kanalizacji kablowej

14. pkt 23 – ogrodzeń o wys. pow. 2,20 m,

15. pkt 28 – obiektów budowlanych służących bezpośrednio do wykonywania działalności regulowanej ustawą Prawo geologiczne i górnicze, w zakresie poszukiwania i rozpoznawania złóż węglowodorów

Zgłoszenie robót budowlanych

Roboty budowlane wymagające zgłoszenia:

1. pkt 1 – remont obiektów budowlanych
 - a) budowli, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę
 - b) przegród zewnętrznych albo elementów konstrukcyjnych budynków, których budowa wymaga uzyskania pozwolenia na budowę
2. pkt 4 – docieplenie budynków o wys. powyżej 12 m i nie wyższych niż 25 m
3. pkt 6 – instalowaniu tablic i urządzeń reklamowych z wyjątkiem usytuowanych na obiektach wpisanych do rejestru zabytków w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz z wyjątkiem reklam świetlnych i podświetlanych usytuowanych poza obszarem zabudowanym w rozumieniu przepisów o ruchu drogowym,
4. pkt 9 – wykonywaniu i przebudowie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych
5. pkt 11 – przebudowa sieci gazowych oraz elektroenergetycznych o napięciu wyższym niż 1 kV,
6. pkt 12 – przebudowa dróg, torów i urządzeń kolejowych
7. pkt 12 a – budowa kanałów technologicznych w pasie drogowym w ramach przebudowy tej drogi
8. pkt 14 i 30.1.3.a – instalowanie krat na niektórych obiektach budowlanych (budynki mieszkalne wielorodzinne, użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego)
9. pkt 15 i 30. 1. 3.b – instalowanie urządzeń o wys. pow. 3m, na obiektach budowlanych

Zmiana sposobu użytkowania

Art 71. 1. Przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności: podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń.

2. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

Do zgłoszenia należy dołączyć:

1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości i innych obiektów budowlanych istniejących lub budowanych na tej i sąsiednich nieruchomościach, z oznaczeniem części obiektu budowlanego, w której zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania;

2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego oraz jego konstrukcję, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby, również danymi technologicznymi;

3) oświadczenie, o którym mowa w art. 32 ust. 4 pkt 2;

Zmiana sposobu użytkowania

4) zaświadczenie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta o zgodności zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

5) w przypadku zmiany sposobu użytkowania, o której mowa w ust. 1 pkt 2 - ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności;

6) w zależności od potrzeb - pozwolenia, uzgodnienia lub opinie wymagane odrębnymi przepisami.

4. Zgłoszenia, o którym mowa w ust. 2, należy dokonać przed dokonaniem zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Zmiana sposobu użytkowania może nastąpić, jeżeli w terminie 30 dni, od dnia doręczenia zgłoszenia, organ administracji architektoniczno-budowlanej, nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji i nie później niż po upływie 2 lat od doręczenia zgłoszenia.

Przykłady trudnych interpretacji

Pytanie 1

Co oznacza trwałe związanie z nieruchomością?

Odp.

Obiekt budowlany trwale związany z gruntem musi co do zasady posiadać prefabrykowany lub murowany fundament, albo odpowiednio przygotowane podłoże wymagające wykonania stosownych robót ziemnych. Należy przez to rozumieć mocne połączenie w takim stopniu, że odłączenie spowodowałoby zasadniczą zmianę w sensie technicznym uniemożliwiającą np. ponowne posadowienie danego obiektu w innym miejscu bez konieczności ponownego przygotowania podłoża. Sama tylko techniczna możliwość przeniesienia obiektu na inne miejsce nie ma zatem istotnego znaczenia.

Przykład:

Niewielki budynek gospodarczy o konstrukcji drewnianej, zamocowany przy użyciu stalowych kotew do betonowych stóp, pełniących rolę fundamentu. To już niestety nie da się zakwalifikować jako niepołączonego trwale z gruntem. Ważne jest też w tym miejscu słowo „budynek”, bo jeżeli został wydzielony z przestrzeni ścianami i dachem, posiada fundament (i jest trwale związany z gruntem), to wg ustawowej definicji jest to właśnie budynek (nieważne, że mały, drewniany i o niezbyt ważnej funkcji). Inny ciekawy przypadek, to taki, kiedy pod pięknym drewnianym obiektem gospodarczym wylana zostaje betonowa płyta, pełniąca de facto rolę fundamentu, którą inwestor nazywa pieszczotliwie „wylewką”, do której przedmiotowy budynek gospodarczy został tak jak wcześniej zamocowany stalowymi kotwami – czy to nie jest ewidentne związanie z gruntem? Moim zdaniem jest.

Przykłady trudnych interpretacji

Pytanie 2

Co to jest remont ?

Odp.

Jest to odtworzenie stanu pierwotnego z możliwością zastosowania nowych materiałów, ale nie należy iść bardzo daleko i uważać, że możemy budynek rozebrać i wybudować od nowa z innych materiałów. Ustawodawca przewidział takie rozumowanie i dlatego wprowadził definicję odbudowy jak również przebudowy, które uzupełniają słowo remont. A zatem remont to np. wymiana pokrycia dachowego ale nie naruszająca elementów konstrukcyjnych gdyż to jest już przebudowa. Reasumując remont to np.. wymiana posadzek, tynków, okładzin ściennych, instalacji itp.. Nie jest remontem np. wykonanie otworu okiennego w przegrodzie zewnętrznej.

Przykłady trudnych interpretacji

Pytanie 3

Zmiana sposobu użytkowania obiektu: kiedy jest wymagana a kiedy nie, np. beneficjent realizuje operację, która z założenia nie będzie miała charakteru „biurowego”, będzie świadczona na zewnątrz, np. firma budowlana, działalność związana z dronami. Firma została zarejestrowana pod adresem zamieszkania właściciela. Czy w takim przypadku wymagana jest zmiana sposobu użytkowania miejsca siedziby na potrzeby prowadzonej działalności? Czy zmiana sposobu użytkowania jest uzależniona również od tego, czy firma będzie zatrudniała pracowników, czy nie?

Odp.

W przypadku świadczenia usług na zewnątrz nie zachodzi zmiana sposobu użytkowania, ponieważ inwestor będzie prowadził działalność poza miejscem zamieszkania, a w mieszkaniu będzie przechowywał dokumentację lub wykonywał prace biurowe w pokoju w którym przykładowo będzie również spał. W takim przypadku nie zachodzą przesłanki wymienione w art. 71.

W przypadku zatrudniania pracowników jeżeli będzie to ich miejsce stałej pracy zachodzi ewidentna zmiana sposobu użytkowania i konieczne jest w takim przypadku dokonanie zgłoszenia.

Dziękuję za uwagę