

dr inż. Andrzej Marecki*

Problemy formalnoprawne związane z adaptacją budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej do współczesnych wymagań

Rewitalizacji zabytkowych budynków mieszkalnych lub użyteczności publicznej towarzyszy na ogół **adaptacja architektoniczno-konstrukcyjna obiektu budowlanego**, która przebiega zwykle **w trzech etapach**:

1) wybór i zatwierdzenie programu funkcjonalno-użytkowego;
2) odtworzenie właściwości mechanicznych i fizycznych materiałów konstrukcyjnych – naprawa lub wymiana uszkodzonych fragmentów budowli;

3) wprowadzenie zmian konstrukcyjnych – wymiana elementów ustroju nośnego, korekta lub zmiana geometrii, dostosowanie planu zabudowy do nowego programu funkcjonalno-użytkowego.

Wymienione działania wynikają z istoty rewitalizacyjnego procesu inwestycyjnego oraz warunków technicznych, jakie powinny spełniać współczesne obiekty mieszkalne i użyteczności publicznej, zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Istotne zmiany układu architektonicznego i konstrukcyjnego spowoduje adaptacja obiektu na potrzeby osób niepełnosprawnych. W niskich budynkach zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej niewymagających wyposażenia w dźwigi należy zainstalować urządzenia techniczne, zapewniające osobom niepełnosprawnym dostęp na kondygnacje z pomieszczeniami użytkowymi, z których będą korzystały. Natomiast w budynkach, które są wyposażone w dźwigi osobowe, osoby niepełnosprawne muszą mieć zapewniony dostęp do nich i dojazd na wszystkie kondygnacje użytkowe.

Roboty budowlane w rewitalizowanym budynku mieszkalnym lub użyteczności publicznej możemy podzielić na:

■ **remont**, tj. przeprowadzanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji (dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych, niż użyto do pierwotnej budowy);

■ **przebudowę**, tj. wykonanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, bez zmiany jego charakterystycznych parametrów, takich jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;



Hotel Saski po ostatnim remoncie i rewitalizacji. Pierwotnie oficyna Pałacu Bielińskich z XVIII w. przebudowana w latach 1826 – 1828

[Fot. A. Marecki]

■ **rozbudowę**, tj. wykonanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego wraz ze zmianą jego charakterystycznych parametrów.

Legalizacja efektu końcowego tych procesów budowlanych, tj. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, wymaga obowiązkowego sprawdzenia, czy spełnione są ustawowe warunki funkcjonowania budynku po jego remoncie, przebudowie lub rozbudowie. Należy podkreślić, że zazwyczaj podczas adaptacji obiektu budowlanego do spełniania nowych funkcji następuje zmiana jego sposobu użytkowania w rozumieniu przepisów ustawy Prawo budowlane (Dz. U. 1994 nr 89 poz. 414, z późniejszymi zmianami) artykuł 71 ust. 1 pkt 2. Skutkuje to koniecznością dokonania formalnej zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Na rysunku pokazano tok postępowania i jednocześnie schemat trybu administracyjnego podczas legalizacji zmiany funkcji obiektu budowlanego wg art. 71 Prawa budowlanego.

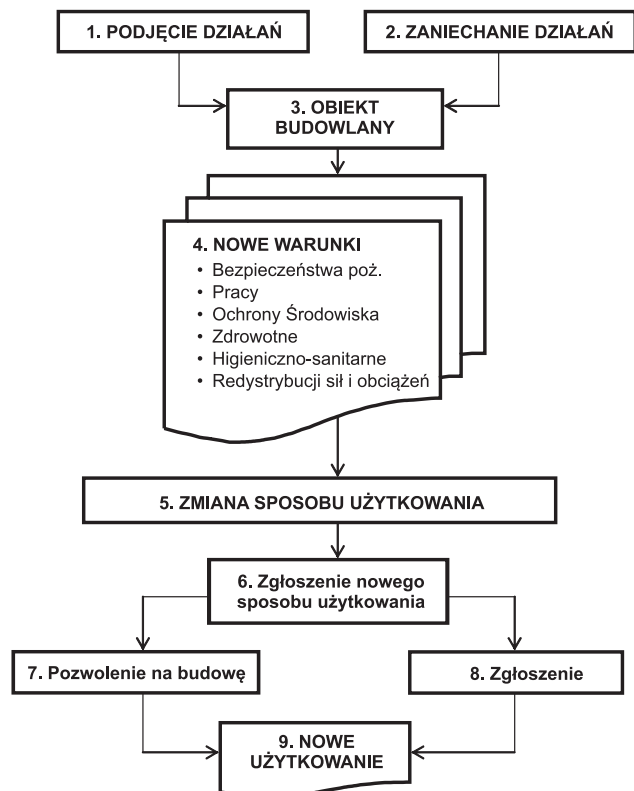
Ustawowa definicja zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Zgodnie z art. 71 ust. 1 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, za zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części należy uznać cyt.: *podjęcie bądź zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego; pracy; zdrowotne; higieniczno-sanitarne; ochrony środowiska; wielkości lub układu obciążeń.*

* Politechnika Warszawska, Wydział Inżynierii Łądowej

Oznacza to, że zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego wymaga spełnienia lub zaistnienia dwóch warunków:

- podjęcia lub zaniechania spełniania funkcji pierwotnej (mieszkalnej, produkcyjnej, magazynowej itp.) – rysunek – pkt 1, 2;
- zmian funkcjonalno-konstrukcyjnych – rysunek – pkt 5.



Legalizacja zmiany funkcji obiektu budowlanego wg art. 71 Prawa budowlanego

Zatem remont, przebudowa czy rozbudowa domu mieszkalnego, np. w ramach zadania rewitalizacyjnego, niezminiająca funkcji oraz parametrów techniczno-użytkowych obiektu budowlanego nie może być podstawą do oficjalnej zmiany sposobu użytkowania. Należy jednak podkreślić, że w przypadku działań rewitalizacyjnych, które dotyczą zwykle obiektów starych lub zabytkowych, konieczne jest dostosowanie się do obowiązujących przepisów. Spełnienie obowiązujących warunków technicznych wymaga ingerencji w układ architektoniczno-konstrukcyjny budynku. Wymusza to zmianę układu funkcjonalno-konstrukcyjnego budowli.

Zgłaszanie nowego sposobu użytkowania

Z art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego wynika, że zaistnienie opisanych warunków wymaga zgłoszenia organowi administracji architektoniczno-budowlanej zamiaru zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Wnioskodawca może dokonać zmiany sposobu użytkowania, jeżeli w ciągu **30 dni** od daty doręczenia przedmiotowego wniosku właściwy organ nie wniesie sprzeciwu (art. 71 ust. 4 Prawa budowlanego). Zmiana taka musi **nastąpić w ciągu 2 lat** od daty doręczenia zgłoszenia. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, **organem pierwszej instancji właściwym do rozpatrzenia zgłoszenia o zmianie sposobu użytkowania jest starosta** (art. 82 ust. 2 Prawa budowlanego) **lub prezydent miasta** w przypad-

ku gmin mających status miasta na prawach powiatu. W szczególnych przypadkach (art. 82 ust. 3 Prawa budowlanego) wojewoda jest organem administracji architektoniczno-budowlanej wyższego stopnia w stosunku do starosty oraz organem pierwszej instancji w sprawach obiektów i robót budowlanych (usytuowanych na terenie pasa technicznego, portów i przystani morskich, morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłączonej strefy ekonomicznej, a także na innych terenach przeznaczonych do utrzymania ruchu i transportu morskiego; hydrotechnicznych piętrzących, upustowych, regulacyjnych, melioracji podstawowych kanałów i innych obiektów służących kształtowaniu zasobów wodnych i korzystania z nich, wraz z obiektami towarzyszącymi; dróg publicznych krajowych i wojewódzkich wraz z obiektami i urządzeniami służącymi do utrzymania tych dróg i transportu drogowego oraz sytuowanymi w granicach pasa drogowego sieciami uzbrojenia terenu – niezwiązanymi z użytkowaniem drogi, a w odniesieniu do dróg ekspresowych i autostrad – wraz z obiektami i urządzeniami podróznymi, pojazdów i przesyłek; lotnisk cywilnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi; usytuowanych na obszarach zamkniętych). Jeżeli zgłoszony obiekt znajduje się w kompetencji dwóch lub więcej organów administracji architektoniczno-budowlanej, decyzję wydaje organ, na którego obszarze znajduje się większa część inwestycji.

W zgłoszeniu musi być podany dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Wymagane jest, zgodnie z art. 71 ust. 2 Prawa budowlanego, dołączenie dokumentów opisujących jego usytuowanie, parametry techniczne (rysunki i zwięzły opis techniczny), oświadczenie o prawie własności zgodnie z art. 32 ust. 4 ustawy Prawo budowlane oraz odniesienie się do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku obiektów starych i zabytkowych należy dołączyć ekspertyzę techniczną, wykonaną przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane bez ograniczeń w odpowiedniej specjalności oraz w zależności od potrzeb, pozwolenia, uzgodnienia lub opinii wymagane odrębnymi przepisami (np. z Urzędu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków).

Rozpatrzenie wniosku o zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Organ administracji architektoniczno-budowlanej może nie wyrazić zgody na zmianę sposobu użytkowania, jeżeli w wyniku sprawdzenia wniosku zostanie stwierdzona konieczność wykonania robót budowlanych objętych pozwoleniem na budowę (art. 32 ustawy Prawo budowlane). Sprzeciw następuje również wtedy, kiedy może nastąpić:

- naruszenie ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach budowy i zagospodarowania terenu, w przypadku braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia;
- pogorszenie stanu środowiska lub stanu zachowania zabytków;
- pogorszenie warunków zdrowotno-sanitarnych;
- wprowadzenie, utrwalenie bądź zwiększenie ograniczeń lub uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Rozpatrzenie wniosku o zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części skutkuje postępowaniem dotyczącym:

- pozwolenia na budowę (art. 32 ustawy Prawo budowlane), gdy planowana jest: wymiana lub wzmocnienie więźby dachowej; wymiana okien ze zmianą ich wielkości, wstawienie okna dachowego z naruszeniem konstrukcji dachu; dodanie nowych drzwi lub okna w ścianie zewnętrznej; ocieplenie od zewnątrz budynku wyższego niż 12 m; wycięcie otworu drzwiowego w wewnętrznej ścianie nośnej (w przypadku ściany działowej wystarczy zgłoszenie); wyburzenie ściany nośnej, adaptacja poddasza z rozbudową lub przebudową; adaptacja piwnicy na cele mieszkalne lub usługowe z przebudową; podwyższenie ostatniej kondygnacji; budowa nowych schodów zewnętrznych lub wewnętrznych z naruszeniem konstrukcji budynku; budowa komina i kominka zewnętrznego lub wewnętrznego; montaż lub wymiana instalacji gazu ziemnego;

lub

- zgłoszenia (art. 30 ustawy Prawo budowlane).

W obu przypadkach w odniesieniu do obiektów starych i zabytkowych należy przedstawić oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a w przypadku pozwolenia na budowę, opinii w sprawie pozwolenia na budowę lub rozbiórki (art. 39 ust. 4 Prawa budowlanego). Praktycznym skutkiem uwarunkowań formalnoprawnych związanych z adaptacją obiektów starych lub zabytkowych do ich nowych funkcji jest obowiązek przeprowadzenia diagnostyki budowli, dającej wiarygodną podstawę do rzetelnej oceny technologiczno-ekonomicznej inwestycji rewitalizacyjnej oraz projektu budowlanego do pozwolenia na budowę i branżowych projektów wykonawczych. Konieczne jest też uzyskanie ustawowo wymaganych opinii oraz przeprowadzenie niezbędnych ekspertyz technicznych w przypadku zmiany sposobu użytkowania obiektu mieszkalnego lub użyteczności publicznej, polegającej na podjęciu bądź zaniechaniu w nim działalności. Ekspertyza powinna być wykonana przez uprawnioną osobę i zawierać oprócz opisu stanu istniejącego propozycję rozwiązania problemów, zagrożeń oraz niezgodności z obowiązującymi normami i wytycznymi, a w szczególności z wymaganiami

zawartymi w rozporządzeniu dotyczącym warunków technicznych, jakie powinny spełniać budynki i ich otoczenie. Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 6 ustawy Prawo budowlane pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wymaga zmiana przeznaczenia obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru lub sposobu korzystania z tego zabytku. Pozwolenie to określa precyzyjnie warunki, które należy spełnić, aby podczas prac rewitalizacyjnych nie doszło do zniszczenia lub uszkodzenia obiektu zabytkowego. Wojewódzki konserwator zabytków może uzależnić wydanie pozwolenia od przeprowadzenia na koszt wnioskodawcy niezbędnych badań konserwatorskich, architektonicznych lub archeologicznych.

Podsumowanie

Legalizacja zmiany funkcji obiektu starego lub objętego ustawową ochroną obiektu budowlanego wymaga zgody organów administracji architektoniczno-budowlanej. Tryb postępowania jednoznacznie określa ustawa Prawo budowlane. Konsekwencją zawartych w niej zapisów jest obligatoryjne uzgodnienie warunków adaptacji obiektów zabytkowych do nowych zadań z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę czy też zgody na wykonywanie prac na zgłoszenie jest dołączenie do przedmiotowych wniosków ekspertyz technicznych i ustawowych opinii, dokumentów gwarantujących wykonanie prac rewitalizacyjnych zgodnie ze sztuką inżynierską, praktyką konserwatorską i dobrze pojętym interesem społecznym zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003, nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami).

Publikacja powstała w ramach projektu „Innowacyjne środki i efektywne metody poprawy bezpieczeństwa i trwałości obiektów budowlanych i infrastruktury transportu w strategii zrównoważonego rozwoju” współfinansowanego w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego i budżetu państwa w ramach Programu Operacyjnego Innowacyjna Gospodarka (działanie 1.1.2) i jest bezpośrednim rezultatem ww. projektu.

Mur z bloczków splitowanych

System łamanych (splitowanych) bloczków z betonu do budowy ogrodzeń, to jedna z tegorocznych nowości w ofercie firmy Libet. Faktura bloczków odwzorowująca łamany kamień nadaje ogrodzeniom indywidualny charakter, a kolorystyka świetnie koresponduje z całą gamą oryginalnych kostek brukowych i płyt tarasowych.

Bloczki przeznaczone są głównie do budowy ogrodzeń, ale mogą być stosowane również do murowania np. osłon śmietnikowych czy murów pełnych. System składa się z elementów w kształcie płaskiego prostokąta o wymiarach 38 x 14 cm splitowanych dwu-, trzy- lub czterostronnie, pojedynczego (połówkowego) bloczka 19 x 19 cm splitowanego trzystronnie oraz elementu uzupełniającego, jakim jest daszek dwuspadowy służący do zwieńczenia murku. Wszystkie elementy mają szerokość 19 cm. Splitowany bloczek ogrodzeniowy firmy Libet przypomina kształtem bardziej klasyczną cegłę, a jego gładkie boki pozwalają na dokładne dopasowanie poszczególnych elementów.



Nowy kształt bloczków murowych i bezspoinowe łączenie ułatwia szybkie i proste układanie równych, zwartych płaszczyzn. Tak wzniesione ogrodzenie, poza praktycznym montażem, cechuje wyrazisty, kamienny charakter, który warto podkreślić bocznym oświetleniem. Ponadto dzięki zastosowaniu technologii wibroprasowania, używanej przy produkcji m.in. kostek brukowych, mur z bloczków cechuje

*się małą nasiąkliwością, co zapewnia mu trwałość i odporność na warunki atmosferyczne oraz uszkodzenia mechaniczne – mówi **Maciej Pańczyk**, Kierownik działu badań i rozwoju firmy Libet. Istotną cechą wyróżniającą splitowane bloczki spośród innych tego rodzaju produktów jest fakt, iż są one barwione metodą **Color Flex** pozwalającą na uzyskanie pełnej palety odcieni na powierzchni poszczególnych elementów – dodaje ekspert. Z bloczkami ogrodzeniowymi świetnie komponują się inne materiały z linii Libet Completo przeznaczone do kształtowania przestrzeni w ogrodzie.*