

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Które obiekty wymienione w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane powinny posiadać przymiot „wolno stojące”, a które „przydomowe”?

Zmieniony ustawą o zmianie ustawy oraz niektórych innych ustaw przepis art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane stanowi, że pozwolenia na budowę nie wymaga budowa wolno stojących parterowych budynków gospodarczych, w tym garaży, altan oraz przydomowych ganków i oranżerii (ogrodów zimowych) o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² jej powierzchni. Ustawodawca wyraźnie przypisał wyraz „wolno stojący” do parterowych budynków gospodarczych, w tym garaży i altan, natomiast ganki i oranżerie (ogrody zimowe) nie muszą być obiektami wolno stojącymi. Muszą jednak posiadać

przymiot „przydomowe”. Gdyby wymaganie to miało obejmować wszystkie obiekty wymienione w przepisie, to zostałyby poprzedzone dwukropkiem, który oznaczałby, że wszystkie wymienione za nim obiekty będą musiały być wolno stojące.

Zgodnie z definicją zamieszczoną w ustawie – Prawo budowlane, przez wolno stojący budynek należy rozumieć taki obiekt, którego wszystkie elementy stanowią konstrukcyjną samodzielną całość i są oddzielone przerwą dylatacyjną, począwszy od fundamentu do dachu. Należy zatem przyjąć, że obiekt budowlany połączony konstrukcyjnie w jakikolwiek sposób z innym obiektem nie będzie wolno stojący.

Docieplanie budynku od wewnątrz

Roboty budowlane polegające na docieplaniu budynków o wysokości do 25 m, o których mowa w art. 29 ust. 2 pkt 4 ustawy – Prawo budowlane, obejmują swoim zakresem wykonywanie prac dotyczących elementów zewnętrznego obiektu budowlanego. Powołany przepis nie ma zatem zastosowania do prac polegających na ociepleniu obiektu od wewnątrz. W przypadku prac termomodernizacyjnych wewnątrz bu-

dynku nie jest istotna wysokość tego obiektu, ale to, czy z wykonywaniem tych prac wiąże się prowadzenie robót budowlanych w rozumieniu ustawy – Prawo budowlane (art. 3 pkt 7 ww. ustawy). Jeżeli wykonanie dodatkowego ocieplenia wewnątrz budynku nie będzie wiązało się z prowadzeniem robót budowlanych, prace takie nie będą podlegały reglamentacji ustawy – Prawo budowlane.

Jakiej procedury wymaga obecnie budowa ogrodzenia?

Zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 23 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane, budowa ogrodzeń nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę ani dokonania zgłoszenia. Od 28 czerwca 2015 r., a więc od dnia wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy – Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw, w myśl art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane budowa ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m wymaga dokonania zgłoszenia.

Oznacza to, że obecnie podstawowym kryterium stwierdzającym, czy budowa ogrodzenia wymaga dokonania zgłoszenia czy też jest w ogóle zwolniona z procedury administracyjnej, jest jego wysokość, a nie jak to było w poprzednim stanie prawnym, lokalizacja. Z kolei budowa ogrodzeń o wysokości poniżej 2,20 m została zwolniona zarówno z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę, jak i zgłoszenia.

Czy budowa wolno stojącej altany wymaga ustanowienia kierownika budowy?

Zgodnie z art. 42 ust. 1 i 3 ustawy – Prawo budowlane inwestor jest zobowiązany do zapewnienia objęcia kierownictwa budowy lub określonych robót budowlanych oraz nadzoru nad robotami przez osobę posiadającą uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Tego obowiązku nie stosuje się jednak w przypadku budowy obiektów, dla których nie jest wymagane pozwolenie

na budowę, z wyjątkiem budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b, 19 i 19a. Tym samym obiekty budowlane, takie jak wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, w tym m.in. altany, o których mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 i 2a ustawy – Prawo budowlane, nie wymagają ustanowienia kierownika budowy i zapewnienia nadzoru nad robotami.