

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Czy postawienie niezwiązanego trwale z gruntem blaszanego garażu wiąże się z koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę?

Garaż niezwiązany trwale z gruntem, np. blaszany, zaliczany jest do budowli, w rozumieniu art. 3 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*. W artykule tym ustawodawca wyjaśnia, że przez budowlę należy rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem lub obiektem małej architektury (definicja negatywna). Przytacza przykłady obiektów budowlanych zakwalifikowane do tego pojęcia, ułatwiające dokonanie oceny.

Zgodnie natomiast z generalną zasadą zawartą w art. 28 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*, roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, z wyjątkiem robót zwolnionych z tego obowiązku na podstawie art. 29 – 31 *ustawy*. W artykułach tych ustawodawca zawarł zamknięty katalog budów i robót budowlanych, których wykonywanie nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę – wymagają one zgłoszenia bądź są zwolnione z obu tych obowiązków.

Realizacja budowli takiej jak garaż blaszany nie została zwolniona z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę na podstawie wymienionych artykułów ustawy. W związku z tym garaż blaszany niezwiązany trwale z gruntem może być realizowany na zgłoszenie jako tymczasowy obiekt bu-

dowlany, bowiem w myśl art. 29 ust. 1 pkt 12 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane*, budowa 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 120 dni od dnia rozpoczęcia budowy określonego w zgłoszeniu, nie wymaga pozwolenia na budowę, lecz zgłoszenia. Jednocześnie istotne jest, że budowa obiektów tymczasowych na czas dłuższy niż 120 dni wymaga uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 28 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*).

Wstępnej kwalifikacji zamierzonych robót dokonuje inwestor, natomiast ostateczna ocena, czy planowane roboty będą prowadzone na podstawie zgłoszenia czy pozwolenia na budowę, należy do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej (starosty), który zajmuje stanowisko na podstawie przepisów ustawy oraz oceny konkretnego stanu faktycznego. Jeśli roboty budowlane już rozpoczęto, ocena należy do właściwego miejscowo organu nadzoru budowlanego (powiatowego inspektora nadzoru budowlanego).

Jakie wymagania musi spełniać projekt zamienny sporządzany w przypadku istotnego odstąpienia od warunków pozwolenia na budowę?

W przypadku istotnego odstąpienia od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę organ nadzoru budowlanego nakłada, w drodze decyzji, obowiązek sporządzenia i przedstawienia zamiennego projektu budowlanego. Projekt taki musi uwzględniać zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych oraz – w razie potrzeby – z wykonania określonych czynności lub robót budowlanych w celu doprowadzenia wykonywanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Przepisy dotyczące projektu budowlanego stosuje się odpowiednio do zakresu zmian (art. 51 ust. 1 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*). W związku z tym do projektu budowlanego zamiennego mają zastosowanie m.in. przepisy art. 34 i 35 *ustawy – Prawo budowlane*, określające wymagania, jakie powinien spełniać projekt budowlany.

Do projektu budowlanego zamiennego ma zastosowanie także przepis art. 20 ust. 4 *ustawy – Prawo budowlane*, nakładający na projektanta oraz sprawdzającego projekt, o którym mowa w art. 20 ust. 2 *ustawy*, obowiązek dołączenia do projektu oświadczenia o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy

technicznej. Tym samym obowiązkiem projektanta jest opracowanie projektu zamiennego w sposób zgodny z przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej obowiązującymi w dniu składania projektu budowlanego zamiennego.

Ponadto w trakcie prowadzenia postępowania na podstawie art. 51 ust. 1 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*, organ nadzoru budowlanego dokonuje oceny istotnych odstępstw pod kątem wykonanych dotychczas robót budowlanych.

Projekt budowlany zamienny powinien spełniać wymagania dotyczące projektów budowlanych oraz nie może pozostawać w sprzeczności ze zrealizowanymi dotychczas robotami budowlanymi. Jednocześnie roboty budowlane, które zostały już wykonane oraz roboty budowlane pozostałe do wykonania, muszą stanowić spójną całość.

Gdy inwestor wykona nałożone na niego obowiązki, określone w art. 51 ust. 1 pkt 3 *ustawy*, organ nadzoru budowlanego wydaje decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na wzniesienie robót budowlanych albo, jeżeli budowa została zakończona, o zatwierdzeniu projektu budowlanego zamiennego (art. 51 ust. 4 *ustawy*).

Z czego mogą wynikać ograniczenia dotyczące zagospodarowania działki budowlanej?

Ograniczenia dotyczące zagospodarowania działki budowlanej mogą wynikać m.in. z przepisów techniczno-budowlanych, zwłaszcza przepisów regulujących odległości obiektów budowlanych od granicy działki, do których należą m.in. przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690 z późn.

zm.). Ponadto ograniczenia w sposobie zagospodarowania i warunkach zabudowy działki mogą wynikać z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W celu uzyskania szczegółowych informacji na temat konkretnej inwestycji należy zwrócić się do organu właściwego w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, tj. do organu administracji architektoniczno-budowlanej (starosty).

Jak należy rozumieć obowiązek dołączania do zawiadomienia o zakończeniu budowy lub do wniosku o pozwolenie na użytkowanie oświadczenia o zagospodarowaniu terenu?

Ustawodawca wymaga, aby do zawiadomienia o zakończeniu budowy obiektu budowlanego lub wniosku o udzielenie pozwolenia na użytkowanie inwestor dołączył m.in. oświadczenie o właściwym zagospodarowaniu terenów przyległych, jeżeli eksploatacja wybudowanego obiektu jest uzależniona od ich odpowiedniego zagospodarowania (art. 57 ust. 1 pkt 3 *ustawy – Prawo budowlane*). Wymaganie to jest pochodną zasady ogólnej, zapisanej w art. 6 *ustawy – Prawo budowlane*, nakazującej przed oddaniem do użytkowania obiektów zrealizować odpowiednie zagospodarowanie terenu. Należy przy tym zauważyć, że pojęcie *zagospodarowania* odnosi się do terenu działki budowlanej objętej pozwoleniem na budowę. Elementy zagospodarowania mieszczą się w projekcie zagospodarowania działki lub terenu i obejmują urządzenia budowlane związane z obiektami budowlanymi, układ komunikacyjny, w tym określenie parametrów technicznych dróg pożarowych, sieci i urządzeń uzbrojenia, ukształtowanie terenu i zieleni. W przypadku, gdy do zawi-

domienia o zakończeniu budowy albo do wniosku o pozwolenie na użytkowanie nie zostanie dołączone oświadczenie o zagospodarowaniu terenów przyległych, organ nadzoru budowlanego wezwie inwestora do uzupełnienia braku (zgodnie z art. 57 ust. 4 *ustawy – Prawo budowlane*). Jeżeli inwestor nie dokona tej formalności – organ wniesie sprzeciw do zawiadomienia o zakończeniu budowy albo odmówi wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Obowiązek dołączenia oświadczenia o zagospodarowaniu terenu wymagany jest zarówno w przypadku oddawania do użytkowania inwestycji jednoobektowej, jak i w przypadku oddawania do użytkowania części obiektów inwestycji wieloobektowej (art. 55 pkt 3 w zw. z art. 59 ust. 1 *ustawy – Prawo budowlane*). Z tym że w drugim przypadku dołączane oświadczenie powinno dotyczyć wyłącznie terenów przyległych do oddawanych do użytkowania obiektów, od których zagospodarowania uzależniona będzie eksploatacja przekazywanej części inwestycji.

Komunikat Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego do właścicieli i zarządców obiektów budowlanych w związku z potencjalnymi zagrożeniami występującymi w okresie zimowym

Przypominam, że w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych, które mogą spowodować uszkodzenie obiektu budowlanego lub spowodować zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, właściciele i zarządcy zobowiązani są do zapewnienia bezpiecznego użytkowania obiektu budowlanego, zgodnie z art. 61 pkt 2 *ustawy z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane* (Dz.U. z 2010 r. nr 243, poz. 1623 z późn. zm.).

W szczególności do obowiązków właścicieli i zarządców należy dbałość o właściwy stan techniczny budynku, w tym niedopuszczanie do przeciążenia konstrukcji budynku przez zalegający na dachu śnieg i zapewnienie w razie konieczności odśnieżania dachu. Obowiązek ten obejmuje także usuwanie sopli, brył, nawisów lodowych i śniegowych, mogących zagrozić bezpieczeństwu osób znajdujących się bezpośrednio przy budynku.

Jednocześnie należy pamiętać, że niewłaściwe wykonywanie prac związanych z usuwaniem śniegu z dachu może stwa-

rać ogromne zagrożenie zarówno dla samego budynku, jak i dla osób wykonujących prace. W związku z tym muszą być one prowadzone z zachowaniem zasad bezpieczeństwa i przepisów BHP.

Przypominam jednocześnie, że niewłaściwe utrzymanie i użytkowanie obiektu budowlanego oraz niezapewnienie bezpieczeństwa użytkownika obiektu budowlanego zagrożone jest grzywną nie mniejszą niż 100 stawek dziennych, karą ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do roku (zgodnie z art. 91a *ustawy – Prawo budowlane*). W związku z tym, w celu uniknięcia zagrożenia, zwracam się do wszystkich zobowiązanych o bezwzględne spełnianie obowiązków wynikających z wymienionych przepisów.

Robert Dziwiński
Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego