

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Czy budowę dodatkowego obiektu na terenie objętym pozwoleniem na budowę można zrealizować na podstawie zmienionej decyzji o pozwoleniu na budowę?

Procedura zmiany pozwolenia na budowę stosowana jest w sytuacji, gdy inwestor zamierza wykonać roboty budowlane powodujące istotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę (art. 36a ustawy – *Prawo budowlane*, Dz.U. z 2010 r., nr 243, poz. 1623 z późn. zm.). Katalog istotnych odstępstw został zawarty w art. 36a ust. 5 ustawy – *Prawo budowlane* i ma charakter enumeratywny (zamknięty, a więc inne zmiany niż wymienione w katalogu nie stanowią istotnego odstąpienia), a wstępna kwalifikacja zamierzonego odstąpienia należy do projektanta.

Uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę jest możliwe wyłącznie w przypadku tożsamości obiektu oznaczonego w pozwoleniu na budowę i obiektu, którego zamierzone odstępstwa dotyczą. Tożsamość obiektu, pozwalająca na zalegalizowanie w nim istotnych odstępstw od projek-

tu, musi dotyczyć podstawowych jego cech: kubatury czy usytuowania na działce.

Orzecznictwo sądowoadministracyjne jednoznacznie wskazuje, że istotne odstąpienie od projektu budowlanego nie może oznaczać wybudowania całkiem nowego, innego obiektu, pozbawionego charakterystycznych parametrów i cech właściwych dla obiektu zatwierdzonego w pierwotnym pozwoleniu na budowę, choćby jego przeznaczenie było podobne czy nawet identyczne. Tym bardziej nie może prowadzić do wybudowania dodatkowego obiektu poza tym, którego dotyczyła pierwotna decyzja. Jeżeli zatem inwestor zamierza realizować nową inwestycję na działce, na której jest już realizowana inwestycja na podstawie pozwolenia na budowę, wówczas powinien wystąpić z wnioskiem o pozwolenie na budowę, o ile nowa inwestycja nie będzie kolidowała z inwestycją już realizowaną.

Czy na budowie może zostać ustanowionych kilku inspektorów nadzoru inwestorskiego?

Zgodnie z art. 27 ustawy – *Prawo budowlane*, przy budowie obiektu budowlanego wymagającego ustanowienia inspektorów nadzoru inwestorskiego w zakresie różnych specjalności, inwestor wyznacza jednego z nich jako koordynatora ich czynności na budowie. Oznacza to, że nie ma przeszkód, aby na jednej budowie było kilku inspektorów nadzoru inwestorskiego. Natomiast z punktu widzenia powołanego przepisu istotny jest obowiązek wskazania, który z inspektorów pełni funkcję koordynatora.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 pkt 2 ustawy – *Prawo budowlane*, inwestor ma obowiązek, co najmniej na 7 dni przed rozpoczęciem całej budowy, przedłożyć organowi na piśmie

oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego – wyznaczonego w trybie art. 27 ww. ustawy – o przyjęciu obowiązków (w tym obowiązków koordynatora nadzoru inwestorskiego). Natomiast inspektorzy nadzoru inwestorskiego w danych specjalnościach, czyli wykonujący swoje zadania na poszczególnych etapach tej budowy, mogą pełnić swoje funkcje czasowo, tzn. przez okres nadzorowania robót. W związku z tym istnieje możliwość przedłożenia organowi nadzoru budowlanego oświadczeń tych inspektorów odpowiednio na 7 dni przed rozpoczęciem robót, które będą nadzorować, nie zaś przed rozpoczęciem całej budowy.

Kto może sporządzić ekspertyzę techniczną obiektu?

Ustawa – Prawo budowlane nie definiuje pojęcia „ekspertyza techniczna”, nie określa też, kto sporządza ekspertyzę techniczną. Natomiast z analizy przepisów ustawy – *Prawo budowlane* wynika, że wykonanie opracowań technicznych, takich jak: ekspertyza lub ocena techniczna, jest działalnością związaną z koniecznością fachowej oceny zjawisk technicznych, wymagającą wcześniejszego przeprowadzenia

kontroli technicznej obiektów budowlanych. Tym samym do oceny konkretnych zjawisk technicznych w budownictwie upoważnione są osoby pełniące samodzielne funkcje techniczne w budownictwie i posiadające odpowiednie do zakresu sporządzanej ekspertyzy lub oceny uprawnienia budowlane bez ograniczeń albo tytuł rzeczoznawcy budowlanego w odpowiednim zakresie.

Czy przebudowa oświetlenia istniejącej drogi wymaga uzyskania pozwolenia na budowę?

Zgodnie z art. 3 pkt 7a *ustawy – Prawo budowlane*, przebudową jest wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem takich 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.

Natomiast, zgodnie z art. 4 pkt 1 *ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych* (Dz.U. z 2013 r., poz. 260 z późn. zm.) przez pojęcie *pasa drogowego* rozumie się wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą.

Ustawa o drogach publicznych posługuje się również pojęciem przebudowy drogi. Zgodnie z art. 4 pkt 18 wymienionej

ustawy, przebudową drogi jest wykonywanie robót, w wyniku których następuje podwyższenie jej parametrów technicznych i eksploatacyjnych, niewymagających zmiany granic pasa drogowego. W *ustawie o drogach publicznych* nie zdefiniowano, co rozumie się przez pojęcie *parametrów technicznych i eksploatacyjnych*, a także ich podwyższenia. Wykonanie oświetlenia istniejącej drogi, w granicach pasa drogowego tej drogi, przyczyni się do poprawy warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i będzie stanowiło o podwyższeniu parametrów technicznych i eksploatacyjnych drogi. W związku z tym roboty budowlane polegające na przebudowie instalacji oświetlenia drogowego w pasie drogowym istniejącej drogi, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych (polegająca na podwyższeniu tych parametrów), mogą zostać zakwalifikowane jako przebudowa drogi w rozumieniu art. 3 pkt 7a *ustawy – Prawo budowlane* i być realizowane na podstawie zgłoszenia (art. 29 ust. 2 pkt 12 *ustawy – Prawo budowlane*).

Czy kontrola okresowa obiektu budowlanego przeprowadzana co roku powinna obejmować instalację sanitarną?

Ogólny zakres kontroli rocznej został określony w art. 62 ust. 1 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane*, a zakres kontroli okresowych uszczegółowiony w *rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych* (Dz.U. nr 74, poz. 836 z późn. zm.).

Przepis art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a *ustawy – Prawo budowlane* nakłada na właściciela lub zarządcę obowiązek przeprowadzania rocznej kontroli, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Natomiast zgodnie z § 5 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych*, okresowej kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a *ustawy – Prawo budowlane*, podlegają ele-

menty budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla: bezpieczeństwa osób, środowiska, konstrukcji budynku. W toku kontroli szczegółowym sprawdzeniem należy objąć m.in. stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej (§ 5 ust. 2 pkt 5 ww. rozporządzenia) oraz elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku (§ 5 ust. 2 pkt 7 wymienionego rozporządzenia).

Instalacje sanitarne narażone są zarówno na szkodliwe wpływy atmosferyczne, jak i na niszczące działania występujące podczas użytkowania obiektu. W związku z tym kontrole okresowe budynków, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 *ustawy – Prawo budowlane*, powinny obejmować również kontrolę stanu technicznego instalacji sanitarnych.

Pompa ciepła w świetle znowelizowanego przepisu ustawy – Prawo budowlane

Po wejściu w życie 11 września 2013 r. *ustawy z 26 lipca 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo energetyczne oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. poz. 984), która wprowadziła zmianę w art. 29 ust. 2 pkt 16 *ustawy – Prawo budowlane*, pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na montażu pomp ciepła. Ponadto, stosownie do art. 29 ust. 2 pkt 16 w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 2 *ustawy – Prawo budowlane*, roboty te nie będą również wymagały dokonania zgłoszenia.

Zadaniem pompy ciepła jest wytwarzanie i dostarczanie do budynku energii cieplnej wykorzystywanej w instalacji centralnego ogrzewania (co) lub instalacji ciepłej wody użytkowej (cuw). Jeżeli w obiekcie budowlanym, w którym ma być zainstalowana pompa ciepła, nie ma odpowiednich instalacji (co lub cuw), ich wykonanie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, natomiast późniejszy montaż pompy ciepła nie wymaga ani zgłoszenia, ani pozwolenia na budowę.