

Departament Prawno-Organizacyjny GUNB informuje

Kiedy należy wystąpić z wnioskiem o zgodę na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych?

Możliwość odstąpienia od przepisów techniczno-budowlanych przewidziana została na etapie poprzedzającym uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę (art. 9 ustawy z 7 lipca 1994 r. – *Prawo budowlane*). Ocena w tej materii należy do organów administracji architektoniczno-budowlanej oraz ministra, który ustanowił odpowiednie przepisy. Inwestor, przewidując konieczność odstąpienia od niektórych przepisów techniczno-budowlanych, powinien złożyć odpowiedni wniosek do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej (starosty albo wojewody). *Ustawa – Prawo budowlane* nie określa najwcześniejszego terminu, w którym inwestor może zwrócić się do właściwego organu z wnioskiem. Natomiast Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 5 stycznia 2012 r., sygn. akt II OSK 1856/10, stwierdził, że „zbyt ni rygorystyczny w tym zakresie jest (...) nie do pogodzenia z proinwestycyjną polityką Państwa, jako elementem pobudzania gospodarki, ale zwłaszcza z wolnością zainwestowania terenu, do którego dany podmiot posiada tytuł prawny, czyli *de facto* z konstytucyjną ochroną prawa własności. Uznanie, że zgoda na odstępstwo jest (wyłącznie) elementem składowym postępowania zmierzającego do uzyskania pozwolenia na budowę, narażałoby inwestora na niepotrzebne, często olbrzymie, koszty (w przypadku większych inwe-

stycji) związane z przygotowaniem dokumentacji dołączanej do wniosku o pozwolenie na budowę, przy czym inwestor, zamierzający wznieść budynek na własnym terenie, nie miałby pewności, czy dana inwestycja jest w ogóle możliwa do zrealizowania. Zatem wniosek o zgodę na odstępstwo można złożyć zarówno przed złożeniem wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę, wraz z takim wnioskiem, jak i po jego złożeniu. **Istotne jest natomiast, aby inwestor złożył wniosek o zgodę na odstępstwo, zanim organ wyda decyzję o pozwoleniu na budowę.** Treść i forma wniosku zostały określone w art. 9 ust. 3 pkt 1 – 5 ustawy – *Prawo budowlane*.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem decyzji w tej sprawie musi uzyskać upoważnienie od ministra, który ustanowił przepisy techniczno-budowlane. Uzyskanie upoważnienia do udzielenia zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych nie jest równoznaczne z obowiązkiem udzielenia takiej zgody. Wskazuje na to zawarte w art. 9 ust. 2 ustawy sformułowanie, że organ *udziela bądź odmawia zgody*. Natomiast organ nie może odmówić wystąpienia z wnioskiem do ministra o udzielenie odstępstwa od przepisów techniczno-budowlanych, jeżeli z takim wnioskiem zwrócił się do organu inwestor.

Czy można zbudować obiekt gospodarczy na gruntach leśnych?

Art. 4 ustawy – *Prawo budowlane* stanowi, że każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykáže prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Przez prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane należy rozumieć tytuł prawny wynikający z prawa własności, użytkowania wieczystego, zarządu, ograniczonego prawa rzeczowego albo stosunku zobowiązani-

wego, przewidującego uprawnienia do wykonywania robót budowlanych (art. 3 pkt 11 ustawy – *Prawo budowlane*). Natomiast przepisami, których planowana inwestycja nie może naruszać, są regulacje ustawy – *Prawo budowlane*, przepisy prawa miejscowego, a także inne, np. ustawy z 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz.U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.), regulującej m.in. możliwości zabudowy gruntów leśnych.

Czy do zgłoszenia budowy budynku gospodarczego o powierzchni do 25 m² należy dołączyć decyzję o warunkach zabudowy?

Przepisy ustawy – *Prawo budowlane* nie nakładają na inwestora obowiązku dołączania decyzji o warunkach zabudowy do zgłoszenia budowy (art. 30 ustawy – *Prawo budowlane*). Tym samym budowa parterowego budynku gospodarczego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 2 ustawy – *Prawo budowlane*, nie wymaga dołączenia do zgłoszenia decyzji o warunkach zabudowy. Także zgodnie z art. 50 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 59 ust. 1 zd. 2 ustawy z 27 marca 2003 r.

o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), decyzja o warunkach zabudowy nie jest wydawana m.in. w przypadku robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę.

Zatem wymaganie ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy planowana inwestycja objęta jest obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę.

Czy obowiązek oddania do użytkowania dotyczy każdej inwestycji?

Obowiązek oddania do użytkowania dotyczy tylko budowy obiektu budowlanego. Zgodnie z art. 3 pkt 6 *ustawy – Prawo budowlane*, przez pojęcie *budowy* należy rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także jego odbudowę, rozbudowę i nadbudowę. Tym samym inwestycja inna niż budowa obiektu budowlanego realizowanego na podstawie uzyskanego pozwolenia na budowę nie wymaga dokonania zawiadomienia o zakończeniu budowy (art. 57 *ustawy – Prawo budowlane*) ani uzyskania pozwolenia na użytkowanie (art. 55 *ustawy – Prawo budowlane*). Jeżeli zgodnie z przytoczonymi przepisami *ustawy*, przed przystąpieniem do użytkowania obiektu jest obowiązek uzyskania

pozwolenia na użytkowanie, to nawet jeśli w decyzji o pozwoleniu na budowę znajduje się informacja o zawiadomieniu o zakończeniu budowy bądź brak jest jakiegokolwiek informacji o obowiązkach związanych z przystąpieniem do użytkowania, inwestor ma obowiązek złożyć wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Z kolei, gdy z przepisów prawa wynika jedynie obowiązek zawiadomienia o zakończeniu budowy, to bez względu na informacje zawarte w decyzji o pozwoleniu na budowę, złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie kończy się umorzeniem postępowania na podstawie art. 105 § 1 *ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2013 r. poz. 267).

Kto i na jakiej podstawie przeprowadza kontrole okresowe stanu technicznego przewodów kominowych?

Zgodnie z art. 62 ust. 4 *ustawy – Prawo budowlane*, kontrole okresowe z zastrzeżeniem ust. 5 – 6a, przeprowadzają osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Oznacza to, że **kontrole okresowe stanu technicznego użytkowanego obiektu przeprowadza zawsze osoba do tego upoważniona, posiadająca odpowiednie uprawnienia budowlane lub kwalifikacje zawodowe.**

Natomiast art. 62 ust. 6 *ustawy* stanowi, że kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c *ustawy*, powinny przeprowadzać **osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim** – w przypadku przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych – bądź **osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności** – w przypadku przewodów kominowych, o których mowa wyżej, oraz kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych,

w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Oznacza to, że kontrole okresowe, obok kominarzy, którzy kontrolują przewody dymowe oraz grawitacyjne przewody spalinowe i wentylacyjne, wykazując się przy tym kwalifikacjami mistrza w zawodzie kominarskim, mogą również wykonywać osoby posiadające uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności. Natomiast osoby z uprawnieniami budowlanymi mogą kontrolować wyłącznie kominy przemysłowe, kominy wolno stojące oraz kominy lub przewody kominowe, w których ciąg kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych.

Dokument potwierdzający nabycie uprawnień budowlanych, np. decyzja o nadaniu uprawnień budowlanych czy stwierdzenie przygotowania zawodowego do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie określa każdorazowo zakres prac projektowych lub robót budowlanych w danej specjalności, do których uprawniona jest dana osoba.

Zmiany w prawie

12 lutego 2014 r. weszło w życie *rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z 5 lutego 2014 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz.U. poz. 186), opublikowane w Dzienniku Ustaw z 11 lutego 2014 r. Rozporządzenie wprowadza zmiany w zakresie § 140 *rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz.U. nr 43, poz. 430, z późn. zm.), dotyczącego umieszczenia w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej.

24 lutego 2014 r. weszło w życie *rozporządzenie delegowane Komisji (UE) nr 157/2014 z 30 października-*

ka 2013 r. w sprawie warunków udostępniania deklaracji właściwości użytkowych wyrobów budowlanych na stronie internetowej (Dz. Urz. U.E. L 52 z 21.02.2014, s. 1), które zostało opublikowane w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej z 21 lutego 2014 r. Rozporządzenie pozwala podmiotom gospodarczym na udostępnianie deklaracji właściwości użytkowych, o której mowa w art. 4 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 305/2011, na stronie internetowej, na zasadzie odstępstwa od art. 7 ust. 1 rozporządzenia (UE) nr 305/2011, pod warunkiem, że podmioty gospodarcze spełnią wszystkie warunki określone w art. 1 ust. 1 pkt a-d przedmiotowego rozporządzenia.