

Departament Prawny GUNB informuje

Czy budynek gospodarczy budowany na zgłoszenie może być podpiwniczony?

Na zgłoszenie właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej, zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 30 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, można budować wolno stojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, wiaty lub przydomowe ganki i oranżerie (ogrody zimowe) o powierzchni zabudowy do 35 m², przy czym łączna liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać dwóch na każde 500 m² powierzchni działki. Obiekt gospodarczy, o którym mowa w cytowanym przepisie, powinien być „parterowym budynkiem”, a więc takim, który ma jedną kondygnację nadziemną.

Pojęcie kondygnacji zostało zdefiniowane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422, z późn. zm.). Zgodnie z brzmieniem § 3 pkt 16 tego rozporządzenia, kondygnacja to pozioma część budynku, zawarta pomiędzy powierzchnią posadzki na stropie lub najwyższej położonej warstwy podłogowej

na gruncie a powierzchnią posadzki na stropie lub warstwy osłaniającej izolację cieplną stropu, znajdującego się nad tą częścią budynku, przy czym za kondygnację uważa się także poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz poziomą część budynku stanowiącą przestrzeń na urządzenia techniczne, mającą średnią wysokość w świetle większą niż 2 m; za kondygnację nie uznaje się nadbudówek ponad dachem, takich jak maszynownia dźwigu, centrala wentylacyjna, centrala klimatyzacyjna, obudowa wyjścia z klatki schodowej, kotłownia lub inne pomieszczenia techniczne.

W § 3 pkt 21 rozporządzenia zdefiniowano również, że przez piwnicę należy rozumieć kondygnację podziemną lub najniższą nadziemną bądź ich część, w których poziom podłogi co najmniej z jednej strony budynku znajduje się poniżej poziomu terenu. Tym samym budynek gospodarczy składający się z kondygnacji nadziemnej i piwnicy nie może być uznany za parterowy.

Czy prace przygotowawcze wymienione w art. 41 ust. 2 ustawy – Prawo budowlane muszą zostać wpisane do dziennika budowy?

Dziennik budowy jest przeznaczony do rejestracji, w formie wpisów, przebiegu robót budowlanych oraz wszystkich zdarzeń i okoliczności zachodzących w toku ich wykonywania i mających znaczenie przy ocenie technicznej prawidłowości wykonywania budowy, rozbiórki lub montażu (§ 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia, Dz.U. z 2018 r. poz. 963).

Jak wynika z art. 41 ust. 1 ustawy – Prawo budowlane, rozpoczęcie budowy następuje z chwilą podjęcia prac przygotowawczych na terenie budowy.

Za przygotowawcze ustawodawca uznał takie prace, jak: wytyczenie geodezyjne obiektów w terenie, wykonanie niwelacji terenu, zagospodarowanie terenu wraz z budową tymczasowych obiektów i wykonanie przyłączy do sieci infrastruktury technicznej na potrzeby budowy. Prace takie mogą być wykonywane tylko na terenie objętym pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem (art. 41 ust. 3 ustawy). Zatem prace przygotowawcze, o których mowa w art. 41 ust. 2, stanowią etap realizacji inwestycji na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia i jako takie wymagają wpisu do dziennika budowy.

Pozwolenie na budowę i zgłoszenie budowy na jednej działce

Gdy inwestor dokonał zgłoszenia budowy na działce objętej wydaną wcześniej decyzją o pozwoleniu na budowę i zamierzenia budowlane ze sobą kolidują, właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej wnosi sprzeciw. Jak wynika bowiem z art. 110 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257, z późn. zm.), organ administracji architektoniczno-budowlanej jest związany decyzją o pozwoleniu na budowę od chwili jej doręczenia lub ogłoszenia. Tym samym organ nie może przyjąć zgłoszenia, które w sposób odmienny przewidywałoby realizację inwestycji w tym samym miejsu.

Podobnie jest w przypadku złożenia przez inwestora wniosku o pozwolenie na budowę na działce, dla której wydano wcześniej pozwolenie na budowę innego obiektu. Jeżeli inwestycje ze sobą kolidują, organ odmawia udzielenia pozwolenia na budowę. Natomiast fakt objęcia zgłoszeniem lub wnioskiem o pozwolenie na budowę działki, dla której wydano wcześniej pozwolenie na budowę, ale inwestycje nie kolidują ze sobą, nie może stanowić podstawy do sprzeciwu lub odmowy wydania pozwolenia na budowę. Na gruncie Prawa budowlanego nie ma przeszkód, aby realizować inwestycję na działce, na której realizowana jest inna inwestycja na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, jeżeli inwestycje te ze sobą nie kolidują.